



KESKKONNAAMET

Helen Rammu
Haapsalu Linnavalitsus
hlv@haapsalulv.ee

Teie 17.07.2023 nr 6-1/50/18-578

Meie 18.01.2024 nr 7-13/23/14665-4

Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ alusel ehituskeeluvööndi vähendamisest

Austatud Helen Rammu

Olete esitanud Keskkonnaametile looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lg 4 p 1 kohase taotluse¹, millega soovite Haapsalu Linnavalikogu 29.06.2023 otsusega nr 115 vastu võetud Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ (edaspidi *koostatav üldplaneering* või *üldplaneering*) alusel nõusolekut ranna ja kalda ehituskeeluvööndi (edaspidi *EKV*) vähendamiseks.

Ranna ja kalda EKV muutmist puudutav teemakäsitlus on lisaks taotlusele leitav üldplaneeringu eelnõu seletuskirjast (ptk 3.2.9.1. Ehituskeeluvöönd), üldplaneeringu jooniselt „Põhijoonis“ ning üldplaneeringu lisast „Lisa 8“², kus on kuvatud interaktiivne kaardirakendus. EKV vähendamist taotletakse 48 alal, need alad on nimetatud ja näidatud üldplaneeringu Lisas 8 interaktiivses kaardirakenduses. Taotlusele on juurde esitatud ka vähendatavate alade piire näitavad digitaalsed kaardikihid.

Keskkonnaamet on tutvunud EKV vähendamise taotlustega ja selles toodud põhjendusega EKV vähendamise vajalikkuse kohta ning taotluse aluseks oleva üldplaneeringuga.

I OTSUS

Lähtudes Keskkonnaametile esitatud planeeringulahendusest (edaspidi *koostatav üldplaneering*), taotlusest, Haapsalu Linnavalitsuse taotluses esitatud põhjendustest EKV vähendamise osas, LKS §-s 40 sätestatust ning käesoleva kirja II peatükis toodud asjaoludest ja III peatükis toodud kaalutlustest, **annab Keskkonnaamet nõusoleku EKV vähendamiseks Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ lisas „Lisa 8“ märgitud ulatuses (sisuga 14.06.2023) ja taotluses esitatud põhjendustel kõigil muudel aladel, välja arvatud järgmistel aladel ja ulatuses:**

1. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Uuemõisa alevikus alal nr 1, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, sh looduskoosluste säilitamise ja ranna eripära arvestava asustuse suunamise eesmärgiga.
2. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut ranna EKV vähendamiseks Haapsalu linnas alal nr 2 taotletud ulatuses. Keskkonnaamet ei nõustu EKV vähendamisega Vaba tn 9 maaüksusel

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendiregistris 17.07.2023 nr 7-13/23/14665

² Interaktiivne kaardirakendus „Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanekud“, Haapsalu Linnavalitsus, 2023
Roheline 64 / 80010 Pärnu / Tel 662 5999 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

- (katastritunnus 18301:012:0035), kuna see on vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamise Haava tn 21a maaüksusel (katastritunnus 18301:001:0152).
3. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut ranna EKV vähendamiseks Haapsalu linnas alal nr 5, kuna see on vastuolus looduskoosluste säilitamise, ranna eripära arvestava asustuse suunamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.
 4. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut ranna EKV vähendamiseks Haapsalu linnas alal nr 15, kuna see on vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.
 5. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut ranna EKV vähendamiseks Haapsalu linnas alal nr 17, kuna see on vastuolus looduskoosluste säilitamise eesmärgiga.
 6. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut ranna EKV vähendamiseks Haapsalu linnas alal nr 18, kuna see on vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.
 7. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Haapsalu linnas alal nr 24, st Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel (katastritunnus 18301:001:0006), kuna see on vastuolus looduskoosluste säilitamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega. Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusele on võimalik rajada ehitisi, mis vastavad LKS § 38 lg 4 ja 5 tingimustele ning LKS §-s 42 nimetatud supelranda teenindavaid rajatisi.
 8. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Haapsalu linnas alal nr 26 taotletud ulatuses. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega taotletud ulatuses alates Suur-Liiva tn 25 maaüksusest (katastritunnus 18301:003:1090) kuni Suur-Liiva tn 17 maaüksuseni (katastritunnus 18301:003:1050). Keskkonnaamet ei nõustu EKV vähendamisega Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusel (katastritunnus 18301:001:0008), kuna see on vastuolus looduskoosluste säilitamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.
 9. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Haapsalu linnas alal nr 32 taotletud ulatuses. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega kavandatava äri maa-ala juhtfunktsiooniga alal ja Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridorist lõunasse jääval alal.
 10. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Nõmme külas alal nr 34 taotletud ulatuses, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega tootmismaa sihtotstarbega Pullapää nina (katastritunnus 67401:001:0271), Püüniste (katastritunnus 67401:001:0015) ja Hapvali (katastritunnus 67401:001:0269) maaüksustel, kuna seal looduslikud kooslused puuduvad. Hõbepaju maaüksusel asuvate hoonete taastamine on EKV-s võimalik algsel kujul ja sellisel juhul ei ole tegemist uute hoonete ehitamisega EKV-sse.
 11. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Nõmme külas alal nr 35, st Nõmme-Hansu maaüksusel (katastritunnus 67401:001:0550), kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, sh metsa kaitse ja ranna eripära arvestava asustuse suunamise eesmärgiga. Ehitustegevus on Nõmme-Hansu maaüksusel võimalik väljaspool ranna EKV-d.
 12. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Nõmme külas alal nr 36, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, sh metsa kaitse eesmärgiga ning võib ohustada Väinamere hoiuala kaitseväärtusi. Olemasoleva hoonestusega maaüksustel on ehitustegevus võimalik õuema kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p-s 1 toodust.
 13. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Rohuküla külas alal nr 37, kuna see ei ole kooskõlas looduskoosluste säilitamise põhimõttega.
 14. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Pusku külas alal nr 38 taotletud ulatuses, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuema kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust. Võimaldamaks endise aiandusühistu territooriumil olemasolevate hoonete asemel uushoonestuse rajamist Tormilinnu vkt 6 maaüksusest (katastritunnus 67402:001:0004) kuni Viigi vkt 1 maaüksuseni (katastritunnus 67401:002:1310) ning lisaks

- Viigi vkt 21 maaüksusel (katastritunnus 67401:002:1060), on võimalik elamu maa-ala määratleda tiheasustusalana (ala on juba tiheasustusele omane) ja näidata ära väljakujunenud ehitusjoon – sel juhul rakendub LKS § 38 lg 4 p 1¹ erisus, mille kohaselt tiheasustusalala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamine on ehituskeeluvööndis lubatud.
15. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Mäeküla külas alal nr 39, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuemaal kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.
 16. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Tanska külas alal nr 40, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuemaal kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.
 17. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Kiviküla külas alal nr 41, st Eerika (katastritunnus 67401:006:0710) ja Jursu (katastritunnus 67401:006:0230) maaüksustel, kuna see on vastuolus Väinamere hoiuala ja ranna kaitse eesmärkidega.
 18. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Kiviküla külas alal nr 42 taotletud ulatuses. Keskkonnaamet ei pea otstarbekaks EKV vähendamist taotletud piirides, kuna see ei lähtu olemasolevast hoonestusest ega looduses arusaadavatest piiridest. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega selliselt, et EKV piiriks on alates Jändi vkt 18 maaüksuse (katastritunnus 67401:006:0195) idapiirist kuni Jändi vkt 3 maaüksuse (katastritunnus 67401:004:0121) õuemaani Kalde tee (teeregistri nr 6740061) pikenduseks olev kruuskattega tee. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on EKV-s ehitustegevus võimalik õuemaal kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.
 19. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Kiviküla külas alal nr 43. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik õuemaal kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust. Sadamates on LKS § 38 lg 5 p 2 alusel võimalik rajada sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke ehitisi.
 20. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Varni külas alal nr 44 taotletud ulatuses, kuna see ei ole kooskõlas looduskoosluste säilitamise eesmärgiga rannal. Veskimäe (katastritunnus 18401:001:0605) ja Kustase (katastritunnus 67401:006:0158) maaüksustel on ehitamine lubatud olemasoleva elamu õuemaal kõlviku ulatuses.
 21. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Allika külas alal nr 45. Uute hoonete rajamine on võimalik nii olemasolevatele õuemaadele, mis jäävad väljapoole veekaitsevööndit, kui ka väljapoole EKV-d.
 22. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Põgari-Sassi külas alal nr 46 taotletud ulatuses, kuna see ei lähtu looduskoosluste ja väljakujunenud asustuse säilitamise põhimõttest. Olemasolevate elamute õuemaadel on ehitamine lubatud LKS § 38 lg 4 p 1 alusel. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega Põgari Laut maaüksusel (katastritunnus 67405:002:0375) alates Uuetoa maaüksuse (katastritunnus 67405:002:0642) piirist kuni olemasolevast laudast lääne poole jääva kuivenduskraavini (kraav on näidatud põhikaardil), kokku ca 150 m pikkusel lõigul.
 23. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Puise külas alal nr 47 taotletud ulatuses. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega taotletud ulatuses ainult Nina maaüksuse (katastritunnus 67405:001:1001) Matsalu rahvusparki Matsalu piiranguvööndisse jääval alal. Keskkonnaamet ei nõustu EKV vähendamisega Matsalu rahvusparki Puise ranna sihtkaitsevööndisse jääval alal.
 24. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Kiideva külas alal nr 48. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik õuemaal kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

EKV vähendamiseks antud nõusolek kehtib vaid üldplaneeringu seletuskirjas ja selle joonistel kavandatud tegevustele ning planeeringulahendusele. Planeeringulahenduse maakasutuse sihtotstarvete või EKV-s ehitustingimuste muutmisel käesolev EKV vähendamise otsus ei kehti, kuna vastavaid mõjusid ranna ja kalda kaitse eesmärkidele ei ole hinnatud ning

sel juhul rakendub seadusejärgne EKV ulatus. Seetõttu on ÜP olulise muutmise või uue ÜP koostamisel vajalik taotleda uuesti ranna ja kalda EKV vähendamist LKS § 40 alusel.

Enne ÜP kehtestamist tuleb planeeringujooniseid ja seletuskirja korrigeerida vastavalt Keskkonnaameti antud nõusolekule ja tingimustele, sh mitte kavandada elamumaad EKV-s.

Jätakuvalt EKV-s asuvatel aladel ei ole võimalik kunagiste detailplaneeringute alusel nende rakendamine (kui detailplaneeringu alusel ei ole saadud nõusolekut EKV vähendamiseks), sest EKV-s ei saa ka kehtiva detailplaneeringu alusel ehitisluba anda.

Ebaseaduslike ehitiste püstitamise osas alustab Keskkonnaamet asjaolude uurimist.

Lisaks märgime, et ülejutusohuga aladel, kus Keskkonnaamet on keeldunud EKV vähendamisest vastuolu tõttu ranna kaitse eesmärkidega, kuid üldplaneeringuga on kavandatud rannakindlustuse/kaldakindlustuse ja avaliku tee rajamine, ei ole rannakindlustuse/kaldakindlustuse ja avaliku tee ehitamine lubatud veekaitsevööndis.

II ASJAOLUD

Haapsalu Linnavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse ranna ja kalda EKV vähendamiseks järgmistel aladel (taotletud EKV vähendamise ala nimetatud edaspidi *ala*):

- 1) Uuemõisa alevikus Mõisavahe (katastritunnus 18401:001:0173), Kase (katastritunnus 67401:009:1610) ja Haava tee L1 (katastritunnus 67401:009:0283) maaüksustel. EKV vähendamine lähtub koostatava üldplaneeringu koostamise ajal kehtiva Ridala valla üldplaneeringus märgitud EKV ulatusest.
- 2) Haapsalu linnas Haava tn 21a (katastritunnus 18301:001:0152) ja osaliselt Vaba tn 9 (katastritunnus 18301:012:0035) maaüksustel. Ettepanek on tehtud lähtuvalt alale väljastatud pinnase täitmise loast nr RE.JÄ/515816, mis võimaldab ala tõsta kuni 1,5 m merepinnast.
- 3) Haapsalu linnas Haava tn 21 (katastritunnus 18301:008:0600) ja Haava tn 21a (katastritunnus 18301:001:0152) maaüksustel. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.
- 4) Potissepa tn 3 (katastritunnus 18301:008:0034) ja sellest maismaa suunas jäävad maaüksused. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast detailplaneeringust, millega on EKV piiri vähendatud tulevase kadakindlustuseni. Ala on detailplaneeringu järgi täidetud kõrguseni 1,2 - 1,8 m.
- 5) Haapsalu linnas Vee tn 19 (katastritunnus 18301:008:0037) maaüksusel osaliselt Vaba tänava lõik 2 maaüksusega (katastritunnus 18301:008:0029) piirneval alal. Planeeringuga on kavandatud antud lõigus elamumaa juhtotstarve.
- 6) Haapsalu linnas alates Vee tn 25 maaüksusest (katastritunnus 18301:008:0038) kuni Promenaadi tn 6 maaüksuseni (katastritunnus 18301:004:0320). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piiri on korrigeeritud minimaalselt vastavalt olemasoleva hoonestuse piirile.
- 7) Haapsalu linnas alates Suur-Mere tn 18 maaüksusest (katastritunnus 18301:004:0210) kuni Sadama tn 16 maaüksuseni (katastritunnus 18301:004:0023; osaliselt). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 20 m rannajoonest.
- 8) Haapsalu linnas Sadama tn 16 maaüksusel (katastritunnus 18301:004:0023; osaliselt). Alal on kehtiv detailplaneering, millega on EKV vähendatud.
- 9) Haapsalu linnas Sadama tn 16 (katastritunnus 18301:004:0023; osaliselt) ja Sadama tn 18 (katastritunnus 18301:004:0013) maaüksustel. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 20 m rannajoonest.

- 10) Haapsalu linnas Sadama tn 20 maaüksuse (katastritunnus 18301:004:0025) läänepoolsele piirile. EKV määramise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust. Tegemist on EKV suurendamise ettepanekuga.
- 11) Haapsalu linnas Sadama tn 22 maaüksusel (katastritunnus 18401:001:0051). Ettepanek vähendada EKV 10 m-ni rannajoonest, kallasraja laiuselt.
- 12) Haapsalu linnas Sadama tn 26a maaüksusest (katastritunnus 18301:004:0017) kuni Sadama tn 28 maaüksuseni (katastritunnus 18301:002:0420). Ettepanek vähendada EKV 10 m-ni rannajoonest, lähtudes olemasolevast hoonestusest ja kallasrajast.
- 13) Haapsalu linnas Sadama tn 30 maaüksusel (katastritunnus 18301:002:0036). Alal on kehtiv detailplaneering, millega on EKV vähendatud.
- 14) Haapsalu linnas Sadama tn 32 maaüksusest (katastritunnus 18301:001:0073) kuni Sadama tn 36 maaüksuseni (katastritunnus 18301:002:0110). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.
- 15) Haapsalu linnas Holmi tn 2b maaüksusel (katastritunnus 18301:002:0048). Ettepanek vähendada EKV ulatust kasutuseta seisva kinnistu hoonestamiseks. Olemasolev pinnas on täidetud ja kaldakindlustus rajatud.
- 16) Haapsalu linnas Kaluri tn 30 maaüksusel (katastritunnus 18301:002:0580). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 20 m rannajoonest.
- 17) Haapsalu linnas Kaluri tn 32 maaüksusest (katastritunnus 18301:002:0072) kuni Kaluri tn 36 maaüksuseni (katastritunnus 18401:001:0674). Ettepanek vähendada EKV ulatust 20 m-ni rannajoonest eesmärgiga rajada sadamaalale ka muu otstarbega ehitisi.
- 18) Haapsalu linnas Kaluri tn 38 maaüksusest (katastritunnus 18401:001:0676) kuni Holmi kallas 20a maaüksuseni (katastritunnus 18301:001:0146). Ettepanek on vähendada EKV ulatust 20 m-ni 1,0 m samakõrgusjoonest.
- 19) Haapsalu linnas Holmi kallas 20 maaüksusest (katastritunnus 18301:002:0520) kuni Holmi kallas 16 maaüksuse (katastritunnus 18301:002:0009) loodenurgani. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivates detailplaneeringutes välja toodud hoonestusala piirijoontest.
- 20) Haapsalu linnas Holmi kallas 16 maaüksuse (katastritunnus 18301:002:0009) loodenurgast kuni Uus-Sadama tn 3 maaüksuseni (katastritunnus 18301:004:0230). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.
- 21) Haapsalu linnas Sadama tn 21 maaüksusest (katastritunnus 18301:004:0040) kuni Vaikne kallas 4 maaüksuseni (katastritunnus 18301:003:1160). EKV vähendamise ettepanek lähtub olemasoleva hoonestuse piirist.
- 22) Haapsalu linnas Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksuse (katastritunnus 18301:001:0008) ja Vaikne kallas 4 maaüksusega (katastritunnus 18301:003:1160) külgnev ala. Ettepanek vähendada EKV ulatust samale joonele piirneva hoonestatud alaga ja võtta see kasutusele elamumaana.
- 23) Haapsalu linnas Uus-sadama tn 20 maaüksusest (katastritunnus 18301:001:0060) kuni Lahe tn 28 maaüksuseni (katastritunnus 18301:001:0150). EKV vähendamise ettepanek lähtub olemasoleva hoonestuse piirist.
- 24) Haapsalu linnas Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel (katastritunnus 18301:001:0006). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.
- 25) Haapsalu linnas Krimmi holmil (Uus-Sadama tn 21 maaüksusest põhja poole jäävad maaüksused). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 20 m rannajoonest.
- 26) Haapsalu linnas Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusest (katastritunnus 18301:001:0008) kuni Suur-Liiva tn 17 maaüksuseni (katastritunnus 18301:003:1050). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 50 m kaugusel rannajoonest.
- 27) Haapsalu linnas Suur-Liiva 17 maaüksusest (katastritunnus 18301:003:1130) kuni Kalda tn 26 maaüksuseni (katastritunnus 18301:006:0860). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.

- 28) Haapsalu linnas Õhtu kallas 31 // Ernst Enno park maaüksusel (katastritunnus 18301:009:0021). Tegemist on EKV suurendamise ettepanekuga.
- 29) Haapsalu linnas Õhtu kallas 31 // Ernst Enno park maaüksusest (katastritunnus 18301:009:0021) kuni Loojangu tn 5 maaüksuseni (katastritunnus 18301:013:0072). Tegemist on EKV suurendamise ettepanekuga.
- 30) Haapsalu linnas Loojangu tn 3 maaüksusest (katastritunnus 18301:013:0069) kuni Kiltsi tee 2a maaüksuse (katastritunnus 18301:016:0060) kirdepiirini. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.
- 31) Haapsalu linnas Kiltsi tee 2 (katastritunnus 18301:016:0070) ja Kiltsi tee 2a (katastritunnus 18301:016:0060) maaüksustel. EKV vähendamise ettepanek lähtub olemasoleva hoonestuse piirist.
- 32) Haapsalu linnas Asuküla peakraavist kuni Ranna tee 1 // Paralepa puhkeala maaüksusel (katastritunnus 18301:016:0026) oleva parklast edelasse jääva alani. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb mööda olemasolevaid kergliiklusteid.
- 33) Ettepanek oli ekslik ja on kustutatud.
- 34) Nõmme külas Pullapää maaüksusest (katastritunnus 67401:001:0532) kuni Liivakünka maaüksuseni (katastritunnus 67401:001:0536). EKV vähendamise ettepanek tuleneb kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, kinnisasjade elamumaa sihtotstarbest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud hoonestusest.
- 35) Nõmme külas Nõmme-Hansu maaüksusel (katastritunnus 67401:001:0550). EKV vähendamise ettepanek tuleneb maaomaniku soovist ehitada maaüksusel olevale kõrgendikule, kuna maaüksus on muus osas liigniiske. Ettepanek on vähendada EKV ulatust 75 m-ni umbes 30 m pikkusel ranniku lõigul.
- 36) Nõmme külas alates Pärli maaüksusest (katastritunnus 67401:001:0592) kuni Nõmmeserva maaüksuseni (katastritunnus 67401:001:0183). Ettepanek on vähendada EKV ulatust 100 m-ni rannajoonest.
- 37) Rohuküla külas Lääne-Proosi (katastritunnus 67401:002:0167), Lõuna-Proosi (katastritunnus 67401:002:0168) maaüksustel ja osaliselt Kemo maaüksuse (katastritunnus 67401:002:0881) läänepoolses osas. Ettepanek EKV vähendamiseks lähtub väljakujunenud hoonestusest ning on tehtud võimaldamaks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste realiseerimist. Lisaks on ettepaneku nr 37 tekstilises osas toodud välja, et koostatava üldplaneeringuga on kavandatud Rohuküla sadama ala laiendamine ja sellest tulenevalt tehakse üldplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 0 meetrini üldplaneeringuga kavandatud sadama maa-ala juhtotstarbe ulatuses, et võimaldada alale lisaks sadama funktsiooni täitmiseks ka seda toetavat ehitustegevust, nt teenindushooneid vmt. Ala sisemine lahendamine ning hoonestuse paiknemine selgub detailsema arendustegevuse käigus. Nimetatud ettepanek kaardirakenduses ega edastatud kaardikihtidel ei kajastu.
- 38) Pusku külas Rannakrati maaüksusest (katastritunnus 18401:001:0121) kuni Koduranna maaüksuseni (katastritunnus 67401:002:0922). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga (kehtestatud 2001. a).
- 39) Mäeküla külas Antsu maaüksusest (katastritunnus 67401:002:0172) kuni maaüksust katastritunnusega 67401:006:0573 läbiva teeni. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga.
- 40) Tanska külas maaüksust katastritunnusega 67401:006:0573 läbivast teest kuni Jursu maaüksusel (katastritunnus 67401:006:0230) Väinamere hoiuala välispiirini. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga.
- 41) Kiviküla külas Eerika (katastritunnus 67401:006:0710) ja Jursu (katastritunnus 67401:006:0230) maaüksustel. EKV vähendamise ettepanek on esitatud, kuna maaomanik

soovib Eerika maaüksusele ehitada elamu. Kehtiva üldplaneeringu kohaselt on EKV alal vähendatud, kuid ala juhtotstarve on üldplaneeringus Puhkeala P1. P1 alale on lubatud ehitada vabaaja veetmist soodustavaid rajatisi: vaatetorne, kergliiklus- ja matkaradu, lõkke- ja puhkekohti. Puhkeala määrati ala juhtfunktsiooniks ajal, millal katastriüksus oli jätkuvalt riigi omandis. Puhkeala rajamine eramaale ei ole realiseerunud.

- 42) Kiviküla külas Jändi vkt 2 maaüksusest (katastritunnus 67401:004:0030) kuni Jändi vkt 9 maaüksuseni (katastritunnus 67401:004:0111). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga.
- 43) Kiviküla külas Spordibaasi maaüksusest (katastritunnus 67401:006:0118) kuni Tindaviigi maaüksuseni (katastritunnus 67401:006:0134). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga.
- 44) Varni külas Silma (katastritunnus 67401:006:0901), Jõekirjaku (katastritunnus 18401:001:0604), Veskimäe (katastritunnus 18401:001:0605) ja Kustase (katastritunnus 67401:006:0158) maaüksustel joonisel näidatud ulatuses. Ettepanek on esitatud tagastatavate maade pärijate poolt, kes soovivad endale kuuluvad maatulundusmaad hoonestada.
- 45) Allika külas alates Põhja-Kanali maaüksusest (katastritunnus 67405:002:1470) kuni Mäe maaüksuseni (katastritunnus 67405:002:0820) ettepanek EKV vähendamiseks kuni Varni tee merepoolse servani, et võimaldada tee parendamist ning teest maismaa poole jääval alal ehitustegevust olemasoleva hoonestuse vahel.
- 46) Põgari-Sassi külas Vana-Sassi maaüksuselt (katastritunnus 67405:001:0281) kuni Põgari Laut maaüksuseni (katastritunnus 67405:002:0375). EKV vähendamise ettepanek tehakse tulenevalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teedevõrgust ja väljakujunenud asustusest ning piirkonnas varem Helmu kinnistu detailplaneeringuga vähendatud EKV ulatusest.
- 47) Puise külas Nina maaüksusel (katastritunnus 67405:001:1001). EKV vähendamise ettepanek on tehtud Puise ninas selliselt, et EKVst jääks välja Puise ninasse üldplaneeringuga kavandatud ärimaa juhtotstarbega ala selle sihtotstarbeliseks kasutamiseks.
- 48) Kiideva külas Põldmaa saun maaüksusest (katastritunnus 67405:002:0311) kuni Reinu maaüksuseni (katastritunnus 67405:002:0036). Ettepanek on EKVd vähendada nii, et see ulatuks 50 meetri kaugusele alates üleujutatava ala piirist, võimaldamaks Kiideva küla keskuses olemasoleva hoonestuse vahele täiendavat ehitustegevust.

EKV vähendamist taotletakse mererannal ja järve Väike viik³ kaldal. LKS § 38 lg 1 p 2 kohaselt on mererannal EKV ulatuseks 100 m. EKV laius üle kümne hektari suuruse järve kaldal on LKS § 38 lg 1 p 4 kohaselt 50 m. LKS § 38 lg 1 p 3 kohaselt on linnas ja alevis ning aleviku ja küla selgelt piiritletaval kompaktse asustusega alal (tiheasustusalal) EKV laius rannal ja kaldal 50 m.

LKS § 35 lg 2 kohaselt on üldjuhul EKV lähtejooneks Eesti topograafia andmekogu põhikaardile kantud veekogu veepiir. Kuid korduvalt üleujutataval mererannal määratakse EKV lähtejoon ehk korduva üleujutusega ala LKS § 35 lg 3¹ alusel üldplaneeringuga; kui korduva üleujutusega ala piiri ei ole määratud, loetakse korduvalt üleujutatud ala piiriks üks meeter kaldajoone kõrgusväärtusest. LKS § 35 lg 4 alusel koosnevad korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja ehituskeeluvöönd üleujutatavast alast ja LKS §-des 37–39 sätestatud vööndi laiusest. Rannal ja järve või jõe kaldal metsamaal metsaseaduse § 3 lg 2 tähenduses ulatub EKV LKS § 38 lg 2 alusel ranna piiranguvööndi piirini (edaspidi nn *metsamaa erisus*), mis on mererannal 200 m.

³ EELIS kood VEE2051460

Veeseaduse (edaspidi ka VeeS) § 118 lõike 1 kohaselt on veekaitsevööndi eesmärgiks kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimine. Veeseaduse § 118 lõike 2 punkti 1 alusel on Läänemere veekaitsevööndi ulatuseks 20 meetrit. Veeseaduse § 118 lõike 5 punktide 1 ja 2 kohaselt puudub veekaitsevöönd supelrannas, supluskohas, sadamaalal ning kalda ja rannakindlustuse alal. VeeS § 119 punkti 2 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud puu ja põõsarinde raie VeeS § 118 lõike 2 punktide 1 ja 2 loetletud veekogude kaldal Keskkonnaameti nõusolekuta. Veekaitsevööndis on VeeS § 119 punkti 5 järgi keelatud ehitamine, v. a juhul, kui see on kooskõlas VeeS § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS-s sätestatud ranna kaitse eesmärkidega. VeeS § 119 punkti 6 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajuheidet.

EKV vähendamise taotluse järgi on üldplaneeringuga on tehtud erisus, et endisaegsete talukohtade metsastunud õuealad, mida on võimalik tuvastada looduses ja Maa-ameti ajalooliste kaartide kaardirakendusest, ei arvestata ranna metsamaaks. Endisaegsed talukohad reeglina ei asunud korduvalt üleujutataval alal ega ranna metsamaal ning need on hajaasustuses elamiseks mõistlik taastada. Selline üldplaneeringu käsitus ei ole nimetatud seletuskirjas ega vasta metsaseaduses sätestatud metsamaa mõistele. Kehtivate piirangute rakendamisel, nt EKV-s ja looduskaitsealadel, ei saa üldplaneeringus nimetatud põhimõtet arvestada ja lähtuda tuleb siiski seaduses kehtivatest piirangutest.

Planeeringuala hõlmab 2017. aasta sügisel Haapsalu linnaks liitunud endisi Haapsalu linna ja Ridala valla territooriume. Haapsalu linna territooriumil kehtib kaks üldplaneeringut – Haapsalu linna üldplaneering⁴ ja Ridala valla üldplaneering⁵ (edaspidi nimetatud ka *kehtivad üldplaneeringud*). Korduva üleujutusala, mis on 1,0 m pidev samakõrgusjoon, on arvestatud Ridala valla üldplaneeringus.

Koostatav üldplaneering vaatlleb üleujutusala seotud temaatikat põhjalikumalt ning määrab korduva üleujutusega alad rannikul. Korduva üleujutusega alade määramisel koostatavas üldplaneeringuga on arvestatud järgmiste põhimõtetega:

1. kohtades, kus on mererannal määratud korduva üleujutusega alad lähtuvalt uuringust “Korduva üleujutusega ala piiri määramise ja vajadusel ehituskeeluvööndi suurendamise või vähendamise”⁶, on seadusest tuleneva EKV arvestamise lähtejooneks uuringus määratud korduva üleujutusala piir;
2. kohtades, kus eelmises punktis viidatud uuringu tulemusel korduva üleujutusega piiri määratud ei ole, on EKV lähtejooneks 1 m samakõrgusjoon.

EKV vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lg-s 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärgid ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 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. Ranna ja kalda piiranguvööndis asuvate metsade kaitse eesmärk on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine (LKS § 37 lg 2 järgi).

Ehitustegevusega võib kaasnedes keskkonnahäiringuid. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 3 lg 1 kohaselt on keskkonnahäiring inimtegevusega kaasnev vahetu või kaudne ebasoodne mõju keskkonnale. Ehitamise tarbeks EKV vähendamisele kaasnedes võivateks olulisimateks keskkonnamõjudeks on mõju looduskooslustele, maastikule ja maakasutusele, piirkonna

⁴ Kehtestatud Haapsalu Linnavalikogu 24.11.2006 otsusega nr 84

⁵ Kehtestatud Ridala Vallavalikogu 18.02.2010 otsusega nr 38

⁶ Haapsalu linna üleujutusriskide maandamine, “Korduva üleujutusega ala piiri määramise ja vajadusel ehituskeeluvööndi suurendamise või vähendamise” uuring. Maves AS, 2019

veerežiimi muutmine, rohevõrgustiku toimimise häirimine.

Üheks peamiseks ranna ja kalda kaitse eesmärgiks on rannal asuvate looduskoosluste kui terviküsteemide säilitamine, sh puittaimestik, taimestik, mullastik, kogu elustik ja nende säilimiseks vajalikud keskkonnatingimused, nt veerežiim. Samuti tagada veekogude kaitse inimtekkelise hajureostuse eest, hajureostuse vältimiseks tagada vajaliku ulatusega loodusliku keskkonna (sh taimkatte puhvri) säilitamine kaldal ja rannal ning kalda- ja rannaala ulatuses vaba juurdepääsu tagamine avalikkusele aga ka elustikule üldisemalt. Ranna- ja kaldaalad on ökoloogilises mõttes ökotonid – piirialad, kus kohtuvad erinevad keskkonnad. Sellised alad on eriti olulised bioloogilise mitmekesisuse seisukohast, kuna lühikesel ruumigradiendil märkimisväärselt muutuvad keskkonnatingimused loovad sobiva elupaiga väga erinevatele liikidele. Ranna- ja kaldaalade eripärane keskkond on koduks paljudele spetsiifilistele liikidele, mida muudes kohtades ei pruugi leida. Taimestikuvööndil on veekogude kaldal oluline roll lähtuvalt veekogude vee ja kaldavööndite omavahelisest ökoloogilisest sidususest ja eritüübiliste elupaikade säilimisest.

Lisaks ehitustegevusele, mis otseselt hävitab osa looduslikust ökosüsteemist, ohustab rannaalade kooslusi ka ehitusalade ümbruses toimuv maakasutuse muutus. Ala kasutuselevõtul hoonestusalana muudetakse ehitisi ümbritsevad alad tihti õuealadeks/muruplatsideks, kus tänu tihedale niitmisele ning muudele võimalikele mõjudele (nt looduskoolustele mitteomaste seemnete külvamine) hävib rannaaladele iseloomulik elustik.

EKV on oluline roll ka rohevõrgustiku osana. Suur osa väljapoole Haapsalu linna kui haldusüksust jäävatest EKV vähenduse taotlusega aladest jääb rohevõrgustiku tugialale või rohekoridori.

Rohevõrgustiku tugialad on piirkonnad, millele rohevõrgustiku süsteemi funktsioneerimine valdavalt toetub. Tugialad on ümbritseva suhtes kõrgema loodus- ja keskkonnakaitselise väärtusega. Tugialadel paiknevad vastava süsteemi seisukohalt kõige olulisemad elemendid (kaitsealad, loodus- ja keskkonnakaitselisel väärtustatud alad, suured looduslikud alad jne). Rohekoridorid on tugialasid toetavad ribastruktuurid, mis võimaldavad liikuda erinevatel liikidel ühelt alalt teisele ning mis tagavad rohevõrgustiku sidususe.

Koostatava üldplaneeringuga seatakse rohevõrgustiku aladel muuhulgas järgmised tingimused:

1. Asustuse planeerimisel peab tasakaalustatult käsitlema ehitatud keskkonda ja rohealasid, arvestades olemasolevat keskkonda ning asukohast tulenevaid asjaolusid.
2. Arendustegevuste rohevõrgustikku lubamise kaalumisel ja vastavate mõjude hindamisel tuleb lähtuda konkreetsest rohevõrgustiku elemendist ja selle eesmärkidest.
3. Rohevõrgustiku aladel (v.a väärtuslikud märgalad, veekogude kaldaalad, Natura 2000 looduslikud elupaigad, kaitsealad, I ja II kategooria kaitsealuste liikide elupaigad ja teised seadustest või planeeringutest tulenevate piirangutega alad, sh kohalikud kaitsealad, väärtuslikud maastikud) võib arendada tavapäraselt, rohevõrgustikuga arvestavat majandustegevust (metsamajandus, ehitustegevus jms), arvestades õigusaktidest, sh käesolevast üldplaneeringust tulenevaid tingimusi ja piiranguid, mis alale on kehtestatud.
4. Kõik tegevused tuleb kavandada selliselt, et rohevõrgustik jääb toimima. Vajalik on säilitada ja parandada võrgustiku terviklikkust, sidusust ja vältida looduslike alade killustamist.
5. Rohevõrgustikul paikneva maakasutuse otstarvet muudetakse vaid põhjendatud vajadusel. Juhul kui on vajadus otstarvet muuta, peab kavandatav tegevus sobituma rohevõrgustikku ning selle toimimist mitte kahjustama.
6. Rohevõrgustiku alal paikneva kinnistu tarastamine on lubatud vaid õueala ulatuses, välja arvatud juhul, kui tarastamine on vajalik tulenevalt kinnistu põllumajanduslikust kasutusest. Veekogude ääres tuleb õueala tarastamisel arvestada kallasraja avaliku läbipääsu tagamisega.

7. Rohevõrgustiku tugevdamiseks tuleb säilitada põllumaade vahel paiknevad metsaga kaetud alad, kuna metsaalad on olulise tähtsusega ökoloogilistes protsessides ja inimese kultuurilises taustas ning elulaadis.
8. Ojade, jõgede ja järvede kaldad tuleb rohevõrgustiku alal säilitada võimalikult looduslikuna, et tagada bioloogiliselt mitmekesise ökotoni⁵⁶ olemasolu ja säilitada seis- ja vooluveekogude tähtsus ökoloogiliste koridoridena. Veekogude kallaste hooldamine ja kasutamine peab olema selline, et see muudaks võimalikult vähe veekogude looduslikku seisundit. Veekogude kuju (voolusängi) muutmine (lihtsustamine) vähendab enamasti nende ökoloogilist tähtsust rohevõrgustiku osana.
9. Tegevuste lubamisel rohevõrgustiku alal tuleb tagada, et riigi ja piirkondliku tasandi tugialade ja astmelaudade ulatus (kogu pindala) ei väheneks üle 10%.
10. Korduva üleujutusega Läänemere rannaladel paiknevatel rohevõrgustiku aladel (tuumala, astmelaud, koridor) ei ole lageraie lubatud kuni ranna piiranguvööndi piirini.
11. Rohekoridoris on lubatud on olemasolevate tootmis- ja äriobjektide rekonstrueerimine ja laiendamine, kui on tagatud rohekoridori säilimine vähemalt 2/3 selle laiuselt.
12. Aiaga piiratud õueala suurus rohekoridoris on kuni 0,4 ha ning aedade ja hoonegruppide omavaheline kaugus on vähemalt 50 meetrit. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine.

EKV on moodustatud inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramiseks. Seejuures arvestatakse igasugust kahjulikku mõju, mis kaasneb inimtegevusega rannal ja kaldal. Inimõju kahjulikkus ilmneb rannal asuva taimkatte hävitamisena või muutmisena, rannale püsivat mõju tekitava ehitamisena, teiste liikide elupaikade hõivamisena, pinna- ja põhjavee võimaliku reostuse tekitamisena jm. Valdavalt kaasneb inimtegevuse laienemisega looduskeskkonnale negatiivne mõju ning mõju on ajas kasvav ning kumuleeruv.

EKV-1 ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale ja kaldale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel. Taimestik seob pinnasel ja pinnases liikuvaid toitaineid ja vähendab veekogusse jõudvat toitaine koormust. Ranniku hoonestamine ning looduslike alade asendamine tehis- või inimõjuliste pindadega (intensiivselt hooldatavad murualad, aia- ja põllumaad) vähendab oluliselt ranna võimet puhverdada inimtegevuse mõju.

EKV vähendamine peab olema kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega või olema kantud mingitest muudest looduskaitselisi väärtusi üles kaaluvatest avalikest huvidest. Seejuures on üldreeglina peamine EKV vähendamist toetav asjaolu intensiivse inimtegevuse kõrval, mille tõttu ehitamiseks valitud alal looduskooslusi sisuliselt säilinud ei ole, maaüksusel asunud ajalooline asustus või piirkonnas väljakujunenud ehitusjoon.

Oluline on tagada rannikule omane asustusstruktuur. Siinjuures on eelkõige oluline arvestada elamukohtade paiknemist. Ranna ja kalda kaitse eesmärkidega on vastuolus asustuse suunamine aladele, kus seda pole tänapäeval ega pole ka ajalooliselt olnud. Ajalooliselt hoonestamata kinnistule ehitamine suurendab märgatavalt kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev. Ajaloolise asustuse analüüsis kasutab Keskkonnaamet Maa-ameti ajalooliste kaartide rakenduses⁷ olevaid kaarte.

Samuti peab jälgima reljeefi. Ehitamine ei ole enamjaolt põhjendatud üleujutatavatel aladel, eriti kui sellega kaasneb maapinna reljeefi muutmine ja kaldakindlustuse ehitamise vajadus. Viimastel aastatel on üha enam tähelepanu pööratud ka kliimamuutustele ja sellega seonduvale üleujutuste tõenäosuse suurenemisele.

⁷ <https://geoportaal.maaamet.ee/est/Kaardirakendused/Ajaloolised-kaardid/Ajalooliste-kaartide-rakendusekirjeldus-p157.html>

Koostatavas üldplaneeringus ja selle keskkonnamõju strateegilise hindamise aruandes on korduva üleujutusega alade määratlemise kõrval käsitletud ka ekstreemsete ilmastikutingimuste ning muutuvate kliimatingimuste korral esineda võivate üleujutuste riski. Koostatavas üldplaneeringus on kaardistatud üleujutusohuga seotud riskipiirkonnad Haapsalu linnas kui asustusüksuses, Paralepa ja Uuemõisa alevikes ning seotud tingimused nende alade arendamisele.

Tulenevalt kliimamuutustest on mereranna EKV vähendamise kaalumisel oluline arvestada ka rannaprotsesside võimaliku intensiivistumisega, eelkõige ranna murrutuse suurenemisega, mis võib kulutusrannas vahetult veepiirile ehitatud ehitisi ohtu seada.

Ranna ja kalda kaitse eesmärk on tagada rannal ja kaldal vaba liikumine ja sinna juurdepääs. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lg 2 kohaselt on kallasraja laius Läänemerel 10 m ja kallasraja laiust arvestatakse lamekaldal põhikaardile kantud veekogu piirist.

Samas ainuüksi kallasrada veekogu avaliku kasutamise eesmärki ei täida, seetõttu on vaba liikumise eesmärk seatud kogu EKV osas.

EKV üks eesmärke on avaliku või avalikult kasutatava veekogu kasutamisevõimaluse tagamine avalikkusele. EKV-sse ehitamine olenevalt ehitiste ja kinnistu kasutus- ja sihtotstarbest võib viia arenguni, kus kallasrada ei ole avalikult kasutatav. Näiteks elamu ja sellega kaasnev majapidamine võib moodustada õuemaa kuni veekogu veepiirini ning sellisel juhul ei ole kaldalähedasel alal EKV vähendamisel täidetud ranna ja kalda kaitse eesmärk võimaldada kõigil avalikult kasutatava veekogu kasutamine. Mõnel teisel juhul, kui planeeringu eesmärk on just avada kallasrada avalikkusele ja suunata inimesi seda kasutama, on vastupidiselt EKV vähendamist toetav.

Oluline on tagada olemasolevate randa ja kaldale minevate teede avatus, samuti kallasrajal liikumise võimalikkus. Kohalikul omavalitsusel on suur roll tagamaks avalikud ligipääsud kallasrajale, sh mitte lubada ala hoonestamisel ajalooliste teede sulgemist. Selle ülesande täitmisel on suur kaal omavalitsuse üldplaneeringul, millega tuleb määrata juurdepääsud kallasrajale ning lahendada ka avalike puhkealade ja –kohtade juurdepääsetavuse küsimused.

Keskkonnaamet arvestab ka veekaitsevööndi ulatusi ja sellega seotud õiguslikku regulatsiooni. VeeS § 118 lg 1 kohaselt on veekaitsevöönd moodustatud veekogu kalda või ranna erosiooni ja hajuheite vältimiseks. Läänemere rannal on veekaitsevööndi ulatuseks 20 m põhikaardi veepiirist (VeeS § 118 lg 2 p 1 ja lg 3) või kõrgvee piirist (LKS § 35 lg 4). Veekaitsevööndis on ehitustegevus keelatud (VeeS § 119 p 5), kui see kahjustab veekaitsevööndi ja ranna ning kalda kaitse-eesmärke. Seaduslikul alusel rajatud sadamaalal veekaitsevöönd puudub (VeeS § 118 lg 5 p 1).

Keskkonnaamet annab oma seisukoha EKV vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes. Keskkonnaamet arvestab lisaks ka esitatud taotluses toodud põhjendusi.

Vähendamise kaalumisel on Keskkonnaamet lähtunud peamiselt esitatud kaardimaterjalis (MapInfo vormingus kihid) ja üldplaneeringu lisa „Lisa 8“ kuvatud interaktiivses kaardirakenduses toodud piiridest ning tekstilisest kirjeldusest.

Kuna EKV vähendamine üldplaneeringu alusel kehtib konkreetsele üldplaneeringu lahendusele, on vajalik analüüsida planeeringulahendust ja olukorda looduses ka juba varem vähendatud aladel.

Praktiliselt täies mahus on tehtud EKV vähendamise ettepanek Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirile, mis ulatub Pusku paadisillast Topu sadamani (Pusku, Tanska, Kiviküla külades) ning mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga (kehtestatud 2001. a). Osaüldplaneeringule viidi 2000. a läbi keskkonnamõjude strateegiline hindamine. EKV vähendamise aluseks Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringus on Keskkonnaministri 19.07.2001 kiri nr 16-6/2339. Haapsalu Linnavalitsus on esitanud taotluses põhjendusena toonud, et kuna EKV selline käsitus on kehtinud üle 20 aasta, on nii alaliste kui ka suveelanike hulgas tekkinud EKV osas teatud õiguskindlus, mistõttu on põhjendatud Ridala valla üldplaneeringus (kehtestatud 2010. a) kajastatud Topu rannikuala EKV joon jätta kehtima ka uue Haapsalu linna üldplaneeringu kehtestamisel. Varasemat EKV joont on korrigeeritud Natura alade ja elupaikadega ning teede vms joonobjektidega mõningase kattuvuse likvideerimiseks. Ridala valla üldplaneeringuga ei taotletud täiendavatel aladel EKV vähendamist. Samas tuleb siin arvesse võtta, et Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga ei taotletud mitte kogu kõnealuse rannikuvööndi ulatuses EKV vähendamist. Tõllal kehtis EKV ulatus 100 m veepiirist ning osaliselt on Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga EKV ulatust hoopis suurendatud võrreldes seadusejärgse ulatusega. Aladel, kus Topu puhkeala osaüldplaneeringu kehtestamisel kehtis seadusejärgne EKV ulatus (100 m rannajoonest), kehtib ka tänasel päeval seadusejärgne EKV ulatus (100 m korduva üleujutusega ala piirist).

Haapsalu linnastu tiheasustusega alal on EKV määratlemisel lähtutud olemasolevast ehitusjoonest, kehtiva üld- või detailplaneeringuga määratud EKV-st, arendamisel olevatest linnade kliimataluvuse parandamiseks rakendatavatest juba töös või elluviimisel olevatest projektidest.

Haapsalu Linnavalitsus leiab oma taotluses, et EKV vähendamine üldplaneeringuga on vajalik, et ühtlustada rannaalale ehitamise tingimusi ning võimaldada ja elavdada nende piirkondade maaomanikele atraktiivse elu- ja puhkekeskkonna loomist võrdsetel tingimustel.

EKV vähendamise kaalumisel arvestab Keskkonnaamet ka LKS § 38 lõigetes 4 ja 5 loetletud eranditega, mis teatud juhtudel võimaldavad EKV-s ehitustegevust ning mis EKV vähendamist ei vaja. Erandite puhul ei ole EKV vähendamine vajalik ja vööndi vähendamist ei kaaluta (vööndit ei vähendata). Siiski peab Keskkonnaamet otstarbekaks Haapsalu linna linnalise asustusüksuse piires määrata ühtlane EKV ulatus, mis arvestab väljakujunenud ehitusjoont. Et üldplaneeringu joonisel ei ole näidatud Haapsalu linna linnalise asustusüksuse piires väljakujunenud ehitusjoont LKS § 38 lg 4 p 1¹ mõistes, nõustub Keskkonnaamet sellistel aladel EKV vähendamisega.

Ebaseadusliku ehitustegevuse korral arvestab Keskkonnaamet EKV vähendamise kaalumisel algset, ehitamisele eelnenud olukorda.

III KAALUTLUS RANNA JA KALDA EKV VÄHENDAMISEKS

1. Uuemõisa alevik ala nr 1

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek on tehtud Uuemõisa alevikus Mõisavahe (katastritunnus 18401:001:0173), Kase (katastritunnus 67401:009:1610) ja Haava tee L1 (katastritunnus

67401:009:0283) maaüksustel. EKV vähendamise ettepanek tehakse kuni Haava tee tammini. EKV vähendamise põhjendusena on toodud, et kuigi antud ala on suhteliselt madal ka ca 900 m kaugusel sisemaal, on olemasolev teetamm heaks meetmeks üleujutuse tõkestamiseks. Vee tagasivool on ekstreemsete üleujutuste korral võimalik tagada truupide vmt ühenduste kaudu.

EKV vähendamine lähtub kehtiva Ridala valla üldplaneeringu kaardile märgitud EKV ulatusest. Samas on Ridala valla üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala piiriks 1,0 m pidev samakõrgusjoon ning Ridala valla üldplaneeringuga ei taotletud täiendavatel aladel EKV vähendamist. Seega ei kulge kehtiv EKV piir kohas, mis on näidatud Ridala valla üldplaneeringu kaardil, vaid sellest sisemaa pool. Ridala valla üldplaneeringuga on kogu kõnealune ala reserveeritud puhkealaks, kus puudub hoonete ehitamise õigus. Kehtiva üldplaneeringu järgi on tegemist hajaasustuspäikonnaga.

Haava tee L1 maaüksus on transpordimaa sihtotstarbega ja sellele jääb olemasolev tee.

Mõisavahe maaüksus on sihtotstarbeta maa ning hoonestamata.

Kase maaüksus on elamumaa sihtotstarbega ja sellel asub olemasolev elamu ning puurkaev. Elamu ehituseks on Haapsalu Linnavalitsus ehitusloa väljastatud 08.06.2018. Kase maaüksuse hoonestus asub LKS-ga määratud EKV-s ning alal, kus kehtiv üldplaneering hoonete ehitamist ette ei näinud.

EKV vähendusega hõlmatud alal on muu maa, loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikud.

Koostatava üldplaneeringuga määratakse Kase maaüksusele elamu maa-ala juhtotstarve, Mõisavahe maaüksusele puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarve. Puhke- ja looduslikud alad on ette nähtud säilitada looduslikuna ning keelatud on uushoonestus. Sellistel maa-aladel on lubatud:

- looduslikud ja poollooduslikud haljastatud alad, veekogud;
- tervise- ja matkarajad ning neid teenindavad väikesemahulised hooned, sh kioskid, tualetid jms;
- puhkeala teenindavad väikeehitised, sh viidad, laudteed, pingid, prügikastid, vaatlustornid, parklad, kuni 20 m² suuruseid looduskeskonda sobituvad väikehooned jne.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamisega hõlmatud ala ei jää looduskaitsealusele alale.

Ranna EKV-sse jääval alal on Kase maaüksusel valdavalt tegemist metsamaaga, Mõisavahe maaüksusel peamiselt muu maa kõlvikuga. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketegevuste säilitamine.

EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal, kuna lisaks ehitustegevusele ohustab rannalade kooslusi ka ehitusalade ümbruses toimuv maakasutuse muutus. Ala kasutuselevõtul hoonestusalana muudetakse ehitisi ümbritsevad alad õuealadeks, kus tänu tihedale niitmisele ning muudele võimalikele mõjudele hävib rannaladele iseloomulik elustik. Looduskoosluste hävimine toimub lisaks hoonestusalale ka juurdepääsuteede ja tehnorajatiste alla jääval maa. Ka Kase kinnistul toimunud ehitustegevuse käigus on muudetud hoonet ümbritsevaid kooslusi, teostatud maapinna täitmist ja planeerimist. Valdavas ulatuses on Kase kinnistul siiski siiani looduskooslused säilinud. EKV vähendamine võimaldab hoonestust laiendada kogu Kase maaüksuse ulatuses, mis on vastuolus looduskoosluste säilitamise põhimõttega.

Mõisavahe maaüksusel näeb koostatav üldplaneering ette puhke- ja loodusliku maa-ala juhtotstarbe, mis ei välista puhkeotstarbeliste ehitiste, sh väikehoonete ja parklate rajamist seni looduslikule alale. Mõisavahe maaüksusele EKV vähendamise alale jääb III kaitsekategooria liigi rabakonna (*Rana arvalis*) elupaik, mida ehitustegevus võib kahjustada.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ajalooliselt hoonestamata kinnistule ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Kase maaüksus ei ole olnud ajalooliselt hoonestatud. EKV vähendamine ei ole kooskõlas ajaloolise ega väljakujunenud asustusstruktuuriga.

EKV vähendusega hõlmatud Mõisavahe maaüksusel on suures osas maapinna kõrgus väiksem kui 1 m, Kase maaüksusel pisut suurem kui 1 m. Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel on kogu alal üleujutussoht tõenäosusega üks kord 10 aasta jooksul (maaüksused asuvad tervikuna madalamal kui 1,82 m). See on alal ehitamisel reljeefi muutmise vajadus.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta. Koostatava üldplaneeringuga on Haava tee L1 maaüksusele kavandatud perspektiivne jalg- ja jalgrattatee.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Uuemõisa alevikus alal nr 1, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, sh looduskoosluste säilitamise ja ranna eripära arvestava asustuse suunamise eesmärgiga.

2. Haapsalu linn ala nr 2

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Haava tn 21a (katastritunnus 18301:001:0152) ja Vaba tn 9 (katastritunnus 18301:012:0035) maaüksustel. Ettepanek on tehtud lähtuvalt alale väljastatud pinnase täitmise loast nr RE.JÄ/515816, mis võimaldab ala tõsta kuni 1,2 m merepinnast.

Haava tn 21a maaüksusel vähendatakse EKV-d täiendavalt ca 20 m pikkusel lõigul maaüksuse idaosas. Varasemalt on alal EKV vähendatud kehtiva üldplaneeringuga tulenevalt alal olevatest veepuhastusjaama biotiikidest, mis on rajatud tõenäoliselt 1980-ndatel. 2020. a on alale täiendavalt ehitatud päikeseelektrijaam.

Haava tn 21a maaüksuse sihtotstarve on tootmismaa, Vaba tn 9 maaüksuse sihtotstarve üldkasutatav maa. Maaüksused on hoonestamata, Haava tn 21a maaüksusel asuvat tootmisrajatist, Vaba tn 9 maaüksusel kõnealus osas ehitisi ei ole.

Koostatava üldplaneeringuga kavandatakse Haava tn 21a maaüksusele määrata tehnoehitise maa-ala juhtotstarve ja Vaba tn 9 maaüksusele tootmise maa-ala juhtotstarve. Tehnoehitise maa-alal on lubatud kanalisatsiooni- ja reoveepuhasti ehitised, vee tootmise ja jaotamise ehitised, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitised, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitised, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitised ning sideehitised. Tiheasustusaladele kavandatud tootmise maa-aladel on lubatud:

- tootmishooned: energeetikatööstuse-, toiduainetetööstuse-, kalamajandus-, ehitusmaterjalide ja -toodete tööstuse-, kergetööstuse-, puidutööstuse-, masina- ja seadmetööstuse-, muu tootmishoone;
- hoidlad ja laohooned: toiduainete laohoone, külm- ja laohoone;
- tootmise maa-alale võib lisaks kavandada muud tootmist teenindavad ning piirkonda sobituvad hooned ja rajatised, sh tehnoehitised ja erihooned (nt jäätmekäitlushooned ja -platsid, katlamaja, veepuhastusjaamahoone jms);
- tootmise maa-alal on lubatud kanalisatsiooni- ja reoveepuhasti ehitised, vee tootmise ja jaotamise ehitised, gaasi või biogaasi tootmise ja jaotamise ehitised, soojusenergia tootmise ja jaotamise ehitised, elektrienergia tootmise ja jaotamise ehitised ning sideehitised.

Looduskoosluste säilitamine

Haava tn 21a maaüksus on juba aastakümneid olnud inimtegevusest tugevalt mõjutatud, kuna alale on rajatud veepuhastusjaama biotiigid ja nendega seotud taristu (teed, torustikud, päikesepark). See maaüksus on peaaegu kogu ulatuses ajavahemikul 2016-2022 täidetud. Sellel maaüksusel looduslikke kooslusi säilinud ei ole.

EKV vähendusega hõlmatud Vaba tn 9 maaüksuse osa puhul on tegemist alaga, mis kuni 2000-ndate aastate alguseni oli kogu ulatuses looduslik madal rannaala. 2000-ndate alguses rajati ala edelanurka tee ja selle äärde hakati ladustama pinnast, oksahunnikuid jms. 27.04.2022 on Keskkonnaamet väljastanud registreeringu, mille alusel on lubatud kogu EKV vähendusega hõlmatud ala ulatuses tavajäätmete taaskasutamine pinnase täitmise eesmärgil. Ala täiteks kasutatakse kive, pinnast, betooni-, tellise-, plaadi- või keraamikatootesegusid kokku 73 100 t. Registreering on kehtiv kuni 31.12.2023. Tänapäevaks on valdav osa alast täidetud.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Vaba tn 9 maaüksuse kasutuselevõtul tootmismaana muutub selle kasutusviis ja suureneb kasutuskooormus. EKV vähendamisel väheneb puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendusega hõlmatud ala Vaba tn 9 maaüksusel on hoonestamata. Ala ei ole olnud hoonestatud ka ajalooliselt. Tegemist on kunagise madala rannaniiduga.

Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel on kogu alal oht üleujutuseks tõenäosusega üks kord 10 aasta jooksul, mil merevee tase tõuseb absoluutkõrguseni 1,82 m. Arvestades, et ala täitmine oli jäätmevaldkonna registreeringu taotluse kohaselt kavandatud kuni kõrguseni 1,5 m, on alal endiselt üleujutusohu.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale tõenäoliselt ei mõjuta. Kallasrada on avatud ja takistusteta. Samas ainuüksi kallasrada veekogu avaliku kasutamise eesmärki ei täida, seetõttu on vaba liikumise eesmärk seatud kogu ehituskeeluvööndi osas. Ehituskeeluvööndi üks eesmärgi on avalikult kasutatava veekogu kasutamise võimaluse tagamine avalikkusele. Vaba tn

9 maaüksuse kasutuselevõtt tootmismaana on vastuolus vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga, kuna alale elamute ehitamisel ei ole see enam avalikkusele kasutatav ala.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei nõustu Keskkonnaamet ranna EKV vähendamisega Haapsalu linnas alal nr 2 taotletud ulatuses, st Vaba tn 9 maaüksusel, kuna see on vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega Haava tn 21a maaüksusel.

3. Haapsalu linn ala nr 3

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Haava tn 21 (katastritunnus 18301:008:0600) ja Haava tn 21a (katastritunnus 18301:001:0152) maaüksustel. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.

Haava tn 21 ja Haava tn 21a maaüksuste sihtotstarve on tootmismaa ja neil asuvad veepuhastusjaama hooned ja rajatised. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale tootmise maa-ala juhtotstarve.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on nendel maaüksustel ellu viidud ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

4. Haapsalu linn ala nr 4

Ranna EKV ettepaneku ala hõlmab Haapsalu linnas Potissepa tn 3 maaüksust (katastritunnus 18301:008:0034) ja sellest maismaa suunas jäävaid maaüksuseid. Alal on kehtiv⁸ Potissepa, Aiavilja, Haava tänavate ja Tagalahe vahelise ala detailplaneering, millega on EKV vähendatud⁹. Keskkonnaamet ei teosta käesolevaga ettepaneku ala nr 4 osas täiendavat kaalutlust ja kordab üle, et detailplaneeringule antud EKV vähendamise nõusolek kehtib vaid nimetatud detailplaneeringulahendusele ja see jääb sellisel kujul kehtima ka koostatava üldplaneeringu kehtestamisel.

5. Haapsalu linn ala nr 5

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Vee tn 19 (katastritunnus 18301:008:0037) maaüksusel osaliselt Vaba tänavaga lõik 2 (katastritunnus 18301:008:0029) piirneval alal. Planeeringuga on kavandatud antud lõigus elumumaa juhtotstarve.

Vee tn 19 maaüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa. Maaüksus on hoonestamata. Koostatava üldplaneeringuga kavandatakse maaüksusele määrata kogu ulatuses elamu maa-ala juhtotstarve.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala puhul on tegemist madala üleujutatava rannaalaga. Ala piirneb Vaba tänavaga ja sellest tulenevalt on ala lõunapoolset osa kasutatud osaliselt sõidukite parkimise alana. Siiski on valdavas ulatuses alal looduskooslused säilinud. Kuigi tegemist ei

⁸ Kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 17.12.2010 otsusega nr 82

⁹ Nõusolek EKV vähendamiseks on antud Keskkonnaameti 01.11.2010 kirjaga nr 14-9/42736-1

ole looduskaitsealuse alaga, on ettepanekuala nr 5 idapoolne osa kunagise Natura elupaigatüüpide inventuuri käigus määratud rannaniidu elupaigatüübile (Natura kood 1630*) vastavaks alaks. Seega on tegemist väärtusliku loodusliku alaga.

Ala läänepoolne osa on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Ala kasutuselevõtul elamumaana hävivad looduskooslused kogu ala ulatuses, mistõttu on EKV vähendamine vastuolus looduskoosluste säilitamise põhimõttega.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Hoonestamata ala kasutuselevõtul elamumaana muutub selle kasutusviis ja suureneb kasutuskormus. EKV vähendamisel väheneb puhverala inimõjuga alade (hoonestuse) ja veekogu vahel.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendusega hõlmatud ala on hoonestamata. Ala ei ole olnud hoonestatud ka ajalooliselt. Tegemist on madala rannaalaga, mis osaliselt jääb looduslikule rannaniidule.

Alal on Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel oht üleujutuseks osaliselt tõenäosusega üks kord 10 aasta jooksul ja osaliselt tõenäosusega üks kord 50 aasta jooksul. Seega vähemalt osa elamumaaks kavandatud alast vajab hoonestusalana kasutuselevõtuks maapinna täitmist.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale tõenäoliselt ei mõjuta. Koostatava üldplaneeringuga on elamuala ja mere vahele kavandatud perspektiivne jalgratta- ja jalgte.

Samas ainuüksi kallasrada veekogu avaliku kasutamise eesmärki ei täida, seetõttu on vaba liikumise eesmärk seatud kogu ehituskeeluvööndi osas. Ehituskeeluvööndi üks eesmarke on avalikult kasutatava veekogu kasutamisevõimaluse tagamine avalikkusele. Ala kasutuselevõtt elamumaana on vastuolus vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga, kuna alale elamute ehitamisel ei ole see enam avalikkusele kasutatav ala.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei nõustu Keskkonnaamet ranna EKV vähendamisega Haapsalu linnas alal nr 5, kuna see on vastuolus looduskoosluste säilitamise, ranna eripära arvestava asustuse suunamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.

6. Haapsalu linn ala nr 6

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas alates Vee tn 25 maaüksusest (katastritunnus 18301:008:0038) kuni Promenaadi tn 6 maaüksuseni (katastritunnus 18301:004:0320). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piiri on korrigeeritud minimaalselt vastavalt olemasoleva hoonestuse piirile.

EKV vähenduse alale jäävate maaüksuste sihtotstarve on elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa. Neil asuvad olemasolevad hooned ja rajatised. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale elamu maa-ala ja ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarve.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on nendel maaüksustel ellu viidud ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

7. Haapsalu linn ala nr 7

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas alates Suur-Mere tn 18 maaüksusest (katastritunnus 18301:004:0210) kuni Sadama tn 16 maaüksuseni (katastritunnus 18301:004:0023; osaliselt). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 20 m rannajoonest.

EKV vähenduse alale jäävate maaüksuste sihtotstarve on elamumaa ja ärimaa. Neil asuvad olemasolevad hooned ja rajatised. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale elamu maa-ala, korterelamu maa-ala ja segafunktsiooniga maa-ala juhtotstarve.

Hetkel on hoonestamata alale jääv Suur-Mere tn 18 maaüksus (katastritunnus 18301:004:0210). Nimetatud maaüksus oli hoonestatud veel kuni 2012.a-ni, kuid ajavahemikul 2012-2013. sealne hoone lammutati ja maaüksusele väljastati ehitusluba korterelamu püstitamiseks. Kuna ehitustegevusega ei alustatud, siis ehitusluba tühistati. Maaüksuse hoonestamine on võimalik ka LKS § 38 lg 4 p 1¹ alusel.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on nendel maaüksustel ellu viidud või selle realiseerimine on võimalik tulenevalt LKS § 38 lg 4 eranditest, ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

8. Haapsalu linn ala nr 8

Ranna EKV vähenduse ettepaneku ala jääb Haapsalu linnas Sadama tn 16 maaüksusele (katastritunnus 18301:004:0023). Alal on kehtiv¹⁰ Sadama tn 16 detailplaneering, millega on EKV vähendatud¹¹. Keskkonnaamet ei teosta käesolevaga Sadama tn 16 maaüksuse osas täiendavat kaalutlust ja kordab üle, et detailplaneeringule antud EKV vähendamise nõusolek kehtib vaid nimetatud detailplaneeringulahendusele ja see jääb sellisel kujul kehtima ka koostatava üldplaneeringu kehtestamisel.

9. Haapsalu linn ala nr 9

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Sadama tn 16 (katastritunnus 18301:004:0023; osaliselt) ja Sadama tn 18 (katastritunnus 18301:004:0013) maaüksustel. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 20 m rannajoonest.

EKV vähenduse alale jäävate maaüksuste sihtotstarve on elamumaa, ärimaa ja ühiskondlike ehitiste maa. Neil asuvad olemasolevad hooned ja rajatised. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale elamu maa-ala ja ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarve.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on nendel maaüksustel ellu viidud ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

10. Haapsalu linn ala nr 10

¹⁰ Kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.04.2020 otsusega nr 203

¹¹ Nõusolek EKV vähendamiseks on antud Keskkonnaameti 17.02.2020 kirjaga nr 7-13/20/255-3

Ranna EKV määramist taotletakse Haapsalu linnas Sadama tn 20 maaüksuse (katastritunnus 18301:004:0025) läänepoolsele piirile. EKV määramise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust. Tegemist on EKV suurendamise ettepanekuga.

11. Haapsalu linn ala nr 11

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Sadama tn 22 maaüksusel (katastritunnus 18401:001:0051). Ettepanek on vähendada EKV 10 m-ni rannajoonest, lähtudes olemasolevast hoonestusest ja kallasrajast.

Sadama tn 22 maaüksuse sihtotstarve on ärimaa ning kõlvikutest on alal muu maa ja õuemaa kõlvikud. Maaüksus on hoonestatud. Seal asub 1998. a ehitatud hotellihoone ning 1859. a ehitatud ning hiljem renoveeritud ja ümberehitatud villa Wenden.

Sadama tn 22 maaüksusele määratakse koostatava üldplaneeringuga äri maa-ala juhtfunktsioon. Äri maa-alal on lubatud majutushooned, toitlustushooned, büroohooned, kaubandushooned, teenindushooned, meelelahutushooned, spordihooned, üksikud tootmishooned ning sideehitised. Lisaks asub ala väärtuslikul maastikul ja miljööväärtuslikul alal.

Looduskoosluste säilitamine

Sadama tn 22 maaüksuse puhul on kogu ulatuses tegemist olemasolevate hoonete alla jääva ning neid ümbritseva alaga, kus looduskooslused puuduvad. Olemasoleva hoonestuse ja mere vaheline ala on 2000-ndate aastate alguses täidetud ning alale on rajatud rannapromenaad ning sellega on muudetud looduslikku rannajoont.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest lähtuvat kahjuliku mõju tõusu juba hoonestatud alal ei ole eeldada. Maaüksusel asub majutusasutus, ala on aktiivses kasutuses ning on tugevate inimõjudega. Tegemist on linnalise piirkonnaga, kus inimtegevuse mõju ja ala kasutuskooormus on juba praegu suured. Alal on olemas ühisveevärk- ja kanalisatsioon, seega pole oodata reostusohu veekogule.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendamist taotletakse juba asustatud alal, kus see on kooskõlas väljakujunenud asustustriga. 1998. a ortofoto järgi oli kõnealusel maaüksusel lisaks praegustele veel üks hoone, kuid see lammutati 2000-ndate aastate alguses.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta. Hoonestuse ja mere vahel (kallasrajal) kulgeb olemasolev jalgratta- ja jalgte.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast nõustub Keskkonnaamet ranna EKV vähendamisega Haapsalu linnas alal nr 11 taotletud ulatuses.

12. Haapsalu linn ala nr 12

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Sadama tn 26a maaüksusest (katastritunnus 18301:004:0017) kuni Sadama tn 28 maaüksuseni (katastritunnus 18301:002:0420). Ettepanek vähendada EKV 10 m-ni rannajoonest, lähtudes olemasolevast hoonestusest ja kallasrajast.

Sadama tn 26a maaüksuse sihtotstarve on tootmismaa, Sadama tn 26b maaüksusel (katastritunnus 18301:004:0053) transpordimaa, Sadama tn 26 (katastritunnus 18301:002:0008) ja Sadama tn 28 maaüksustel elamumaa.

Sadama tn 26 ja Sadama tn 28 maaüksused on hoonestatud. Seejuures rakendub ka hoonestamata Sadama tn 26a ja Sadama tn 26b maaüksustel ehitamisele LKS § 38 lg 4 p 1¹ erand – ehituskeeld ei laiene tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Kõikidele maaüksustele on määratud õuema kōlvik, Sadama tn 26 ja Sadama tn 28 maaüksustele väikeses ulatuses ka muu maa kōlvik.

Sadama tn 26a, Sadama tn 26 ja Sadama tn 28 maaüksustele määratakse koostatava üldplaneeringuga segafunktsiooniga maa-ala juhtotstarve. Sadama tn 26b maaüksusele määratakse transpordi maa-ala juhtotstarve. Segafunktsiooniga maa-alal on lubatud elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spaahotelli vms, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned ning neid teenindavad rajatised, puhkealad ning teed ja väljakud. Transpordi maa-alal on lubatud liiklemiseks, parkimiseks ja transpordiks vajalikud rajatised koos maa-alaga, mis on vajalik nende ohutuse tagamiseks ja rajatiste korrashoiuks, sh sõiduteed, raudteed, lennuliikluse maa jms.

Looduskoosluste säilitamine

Sadama tn 26 ja Sadama tn 28 maaüksuste puhul on kogu ulatuses tegemist olemasolevate hoonete (korterimajade) alla jääva ning neid ümbritseva alaga, kus looduskooslused puuduvad. Sadama tn 26a maaüksus on kasutusel mudasadamana ning seal asuvad sadamat teenindavad rajatised. Sadama tn 26b maaüksusele jäävad mudasadamasse viivad teed. Sadama tn 26b maaüksusel on vähesel määral puud ja põõsaid, kuid arvestades, et sellele maaüksusele on võimalik ehitada LKS § 38 lg 4 p 1¹ erandi alusel, ei ole antud alal puude ja põõsaste säilimine tagatud ka siis, kui EKV-d ei vähendata.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest lähtuvat kahjuliku mõju tõusu juba hoonestatud alal ei ole eeldada. Sadama tn 26 ja Sadama tn 28 maaüksused on hoonestatud ja ka teised maaüksused on aktiivses kasutuses ning tugevate inimõjudega. Tegemist on linnalise piirkonnaga, kus inimtegevuse mõju ja ala kasutuskõrre on juba praegu suured. Alal on olemas ühisveevärk- ja kanalisatsioon, seega pole oodata suurenevat reostusõhtu veekogule.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendamist taotletakse juba asustatud alal, kus see on kooskõlas väljakujunenud asustustriga. Ajalooliselt on alal asunud sadam ja sadamahooned. Elamud on kõnealusele alale rajatud endiste nõukoguaegsete tolli-, vetelpääste- ja ellinguhoonete vundamentidele. Ka hoonestamata maaüksused on kogu aeg olnud kasutusel sadamana ja seda teenindava alana.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Antud lõigul on olemasolev hoonestus ehitatud juba lähemale kui 10 m ning EKV vähendamise ettepanek lähtub vajadusest tagada kallasraja kasutatavus. Koostatava üldplaneeringuga on EKV vähenduse alalt kavandatud ligipääs kallasrajale ning alale on osaliselt kavandatud perspektiivne jalgratta- ja jalgteed.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast nõustub Keskkonnaamet ranna EKV vähendamisega Haapsalu linnas alal nr 12 taotletud ulatuses.

13. Haapsalu linn ala nr 13

Ranna EKV vähenduse ettepaneku ala jääb Haapsalu linnas Sadama tn 30 maaüksusele (katastritunnus 18301:002:0036). Alal on kehtiv¹² Sadama tn 30 detailplaneering, millega on EKV vähendatud¹³. Keskkonnaamet ei teosta käesolevaga Sadama tn 30 maaüksuse osas täiendavat kaalutlust ja kordab üle, et detailplaneeringule antud EKV vähendamise nõusolek kehtib vaid nimetatud detailplaneeringulahendusele ja see jääb sellisel kujul kehtima ka koostatava üldplaneeringu kehtestamisel.

14. Haapsalu linn ala nr 14

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Sadama tn 32 maaüksusest (katastritunnus 18301:001:0073) kuni Sadama tn 36 maaüksuseni (katastritunnus 18301:002:0110). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.

EKV vähenduse alale jäävate maaüksuste sihtotstarve on elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa. Neil asuvad olemasolevad hooned ja rajatised. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale elamu maa-ala, ühiskondliku hoone maa-ala ja segafunktsiooniga maa-ala juhtotstarve.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on nendel maaüksustel ellu viidud ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

15. Haapsalu linn ala nr 15

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamist taotletakse Haapsalu linnas Holmi tn 2b maaüksusel (katastritunnus 18301:002:0048). Ettepanek on vähendada EKV ulatust kasutuseta seisva kinnistu hoonestamiseks. Olemasolev pinnas on täidetud ja kaldakindlustus rajatud.

Holmi tn 2b maaüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa. Maaüksus on hoonestamata. Koostatava üldplaneeringuga kavandatakse maaüksusele määrata kogu ulatuses elamu maa-ala juhtotstarve.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala puhul on tegemist alaga, mis varasemalt oli madal üleujutatav rannaala, varasemalt ka osa merest. Ajavahemikul 2016-2019. a on ala kogu ulatuses täidetud

¹² Kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 30.05.2008 otsusega nr 219

¹³ Nõusolek EKV vähendamiseks on antud keskkonnaministeeriumi 29.08.2007 kirjaga nr 16-6/24422-5

ning alal olnud looduskooslused, sh maaüksuse lääneosas kasvanud kõrghaljastus hävitatud. Maapinda on tõstetud olulisel määral, tõenäoliselt ca paari meetri võrra. Tänapäevaks on valdav osa alast uuesti taimeestunud. Kõrghaljastus alal puudub.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Hoonestamata ala kasutuselevõtul elamumaana muutub selle kasutusviis ja suureneb kasutuskooormus. EKV vähendamisel väheneb puhverala inimõjuga alade (hoonestuse) ja veekogu vahel.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendusega hõlmatud ala on hoonestamata. Ala ei ole olnud hoonestatud ka ajalooliselt. Tegemist on kunagise mereosaga.

Kuna EKV vähendusega hõlmatud ala pinnast on olulisel määral täidetud, siis üleujutusohu piirkonnas tõenäoliselt pole.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale tõenäoliselt ei mõjuta. Koostatava üldplaneeringuga on elamuala ja mere vahele kavandatud perspektiivne jalgratta- ja jalgte.

Samas ainuüksi kallasrada veekogu avaliku kasutamise eesmärki ei täida, seetõttu on vaba liikumise eesmärk seatud kogu ehituskeeluvööndi osas. Ehituskeeluvööndi üks eesmärki on avalikult kasutatava veekogu kasutamise võimaluse tagamine avalikkusele. Ala kasutuselevõtt elamumaana on vastuolus vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga, kuna alale elamute ehitamisel ei ole see enam avalikkusele kasutatav ala.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei nõustu Keskkonnaamet ranna EKV vähendamisega Haapsalu linnas alal nr 15, kuna see on vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.

16. Haapsalu linn ala nr 16

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Kaluri tn 30 maaüksusel (katastritunnus 18301:002:0580). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 20 m rannajoonest.

EKV vähenduse alale jääva maaüksuse sihtotstarve on tootmis maa. Sellel asub olemasolev hoonestus. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale tootmise maa-ala juhtotstarve.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on sellel maaüksusel ellu viidud ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

17. Haapsalu linn ala nr 17

Faktilised asjaolud

EKV vähendamise ettepanek hõlmab ala Haapsalu linnas Kaluri tn 32 maaüksusest (katastritunnus 18301:002:0072) kuni Kaluri tn 36 maaüksuseni (katastritunnus

18401:001:0674). Ettepanek vähendada EKV ulatust 20 m-ni rannajoonest eesmärgiga rajada sadamaalale ka muu otstarbega ehitisi, mis ei ole otseselt seotud sadama teenindamisega. Näiteks sadama kohvik, turismiga seotud hoonestus, olme- ja pesuruumid (talisuplejate saun) vms. EKV vähendamise ettepanekus on ekslikult nimetatud, et sadama maa-alal puudub EKV. Sadama maa-alal on ehituskeeluvöönd. Ehituskeeluvööndis on lubatud LKS § 38 lg 5 p 2 alusel sadama maa-alal sadamaehitiste ehitamine juhul, kui ehitised on kavandatud planeeringuga. Üldplaneeringu kaardil ei ole EKV vähendamise ettepaneku alal kavandatud sadamaehitisi, seetõttu ei ole sadamaehitiste ehitamine lubatud.

EKV vähenduse ettepaneku ala hõlmab kolme maaüksust, millest kaks on munitsipaalomandis ja üks eraomandis. Kõik maaüksused on hoonestatud. Maaüksustel asuvad sadamatega seotud hooned ja rajatised. Ühe maaüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa ja kahe maaüksuse sihtotstarbeks on 100% tootmismaa.

Koostatava üldplaneeringuga kavandatakse EKV vähendusega hõlmatud maaüksustele määrata sadama maa-ala juhtotstarve. Kaluri tn 30 maaüksusele määratakse tootmise maa-ala juhtotstarve.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala puhul on tegemist alaga, kus on olnud inimõju juba väga pikka aega, ala on olnud kasutusel sadama-alana vähemalt 70 aastat (sadamaga seotud hoonestus on nähtav 1952. a fotodelt). Ala on ehitustegevuse käigus kohati täidetud. Kõrghaljastust esineb vähesel määral Kaluri tn 34 maaüksuse loodeosas. Alal asub taimkattevöönd, mis tuleb säilitada veekeskkonna seisundi kaitseks.

EKV vähendamise taotluse järgi on veepiiriäärset maapinda kohati tõstetud ning pind on ehitamiseks ette valmistatud. Ehitusseadustiku § 4 lg 1 kohaselt on ehitamine ka pinnase või katendi ümberpaigutamine sellises ulatuses, millel on oluline püsiv mõju ümbritsevale keskkonnale ja funktsionaalne seos ehitisega. Kuna pinnase ümberpaigutamise alal kavandatakse üldplaneeringuga ehitiste püstitamist, on senised pinnastööd käsitletavad ehitustöödena. Ehitustööde ala arvestab Keskkonnaamet ehitustegevusele eelnevat looduslikku olukorda.

Valdavalt on EKV vähendataval alal säilinud looduskooslused (taimkate). Kavandatav tegevus on vastuolus looduskoosluste (taimkatte) säilitamise eesmärgiga.

VeeS § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS-s sätestatud ranna kaitse eesmärkidega. *Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine*

EKV vähendamisega seotud inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju ei ole võimalik hinnata, sest puudub teave sadama-alal kavandatud ehitistest. Maaüksused on hoonestatud ka praegu ning olemasolevate hoonete kasutamine on lubatud. Täiendavate ehitiste ehitamisel inimõju alal suureneb, kuid mõju suurus sõltub ehitiste olemusest, hulgast, pindalast, kasutusviisist jne. Alale lisaks sadamaehitiste rajamisele ka muude funktsioonidega hoonete rajamine kogu taotletud EKV vähendamise ulatuses suurendab inimõju suurust.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendusega hõlmatud ala on olnud ajalooliselt hoonestatud. Alal asuvad piirivalvehooned ja piirivalvesadama kaid olid alal olemas juba vähemalt 1952. a-l, tõenäoliselt varemgi. 1990-ndate teises pooles ja 2000-ndatel aastatel on Kaluri tn 34 ja Kaluri tn 36 maaüksuste kasutus sadamana vähenenud võrreldes varasemaga, kuid need on endiselt

kasutusel eelkõige paadi- ja väikelaevade sadamana. Samas Kaluri tn 32 on endiselt aktiivses kasutuses kalalaevade sadamana. Alates 15.11.2023 on ala kantud sadamaregistrisse.

EKV vähendamine alale ka muude funktsioonidega hoonete rajamiseks ei pruugi olla täielikult vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamise põhimõttega, kui ala peamiseks funktsiooniks jääb endiselt sadamaala.

Üldplaneeringus on kavandatud alaga piirneval rannal rannakindlustuse rajamine mere mõjutuste leevendamiseks ning ülejutusohuga kohanemiseks. Rannakindlustuse rajamise vajadus näitab ranna ebasobivust ehitustegevuseks ning sellisel rannal ei ole ehitamine kooskõlas ranna kaitse eesmärgiga. Veekaitsevööndis on VeeS § 119 p 5 järgi keelatud ehitamine, v. a juhul, kui see on kooskõlas VeeS § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS-s sätestatud kalda kaitse eesmärkidega. Rannakindlustuse rajamine on vastuolus VeeS § 119 p-ga 5 ja ranna kaitse eesmärgiga säilitada looduskooslused ja suunata asustust arvestades ranna eripära.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale tõenäoliselt ei mõjuta. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 39¹ lg 1 p 1 kohaselt puudub kallasrada sadamas ning sadamaalale muu funktsiooniga hoonete ehituse lubamine ei mõjuta kallasraja olemasolu seal või ala avatust kõigile liikumiseks.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei nõustu Keskkonnaamet ranna EKV vähendamisega Haapsalu linnas alal nr 17. Ka taotletud EKV vähendamise korral ei saaks alal sadamaehitisi ehitada, sest need ei ole üldplaneeringu joonisel kavandatud ning mõõtkava arvestades pole see ka otstarbekas. Sadamaehitised saab täpsemalt kavandada detailplaneeringus ning muude ehitiste ehitamise vajadusel on võimalik detailplaneeringu alusel vähimas looduskoosluseid kahjustavas ulatuses küsida Keskkonnaametilt nõusolekut EKV vähendamiseks.

18. Haapsalu linn ala nr 18

Faktilised asjaolud

EKV vähendamise ettepanek hõlmab ala Haapsalu linnas Kaluri tn 38 maaüksusest (katastritunnus 18401:001:0676) kuni Holmi kallas 20a maaüksuseni (katastritunnus 18301:001:0146) ja puudutab kokku 11 maaüksust. Ettepanek on vähendada EKV ulatust 20 m-ni 1,0 m samakõrgusjoonest.

Kõik EKV vähendusega hõlmatud maaüksused on hoonestamata. Kolme maaüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa, ühel ärimaa, kahel transpordimaa, neljal elamumaa ja ühel 35% tootmismaa, 35% ühiskondlike ehitiste maa, 30% ärimaa.

Koostatava üldplaneeringuga kavandatakse kõikidele EKV vähendusega hõlmatud maaüksustele, välja arvatud Kaluri tn 38 maaüksus, määrata elamu maa-ala juhtotstarve. Kaluri tn 38 maaüksusele kavandatakse parkide ja haljasalade maa-ala juhtotstarvet.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala puhul on tegemist alaga, mis varasemalt oli madal rannaala. Ca 20 aastat tagasi (2004-2005.a) on ala kogu ulatuses täidetud ning hiljem (2020-2021. a) on täitmist osaliselt veel tehtud. Maapinda on tõstetud olulisel määral, tõenäoliselt ca paari meetri

võrra. Tänapäevaks on valdav osa alast taimeestunud. Kõrghaljastus alal puudub. Senised pinnastööd on käsitletavad ehitustöödena. Ehitustööde alal arvestab Keskkonnaamet ehitustegevusele eelnevat looduslikku olukorda.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Hoonestamata ala kasutuselevõtul elamumaana muutub selle kasutusviis ja suureneb kasutuskooormus. EKV vähendamisel väheneb puhverala inimõjuga alade (hoonestuse) ja veekogu vahel.

Üldplaneeringus on kavandatud alaga piirneval rannal rannakindlustuse rajamine mere mõjutuste leevendamiseks ning üleujutusohuga kohanemiseks. Rannakindlustuse rajamise vajadus näitab ranna ebasobivust ehitustegevuseks ning sellisel rannal ei ole ehitamine kooskõlas ranna kaitse eesmärgiga. Veekaitsevööndis on VeeS § 119 p 5 järgi keelatud ehitamine, v. a juhul, kui see on kooskõlas VeeS § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS-s sätestatud kalda kaitse eesmärkidega. Rannakindlustuse rajamine on vastuolus VeeS § 119 p-ga 5 ja ranna kaitse eesmärgiga säilitada looduskooslused ja suunata asustust arvestades ranna eripära.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendusega hõlmatud ala on hoonestamata. 1998. a ortofoto andmetel asusid ala lõunaosas, Holmi kallas 5 (katastritunnus 18301:002:0077) ja Holmi kalda lõik 2 (katastritunnus 18301:002:0076) maaüksustel EKV-s hooned, tõenäoliselt laohoone ja kuurid. Hooned lammutati ning hilisematel kaartidel ja fotodel neid ei ole.

Elamuid sellel ala ajalooliselt asunud ei ole. Ka praegu on piirkonnas vanad Haapsalu piirivalve kordoni garaažid ja laohooned, EKV vähenduse alast loodesse ja kagusse jäävad sadamad oma hoonetega. Sadamate hooned asuvad EKV-s.

EKV vähendusega hõlmatud ala pinnast on korduvalt täidetud. Piki veepiiri on kavandatud ulatuslikul alal ranna kindlustusrajatise ehitamine. Ranna kindlustamise vajadus näitab ranna ebasobivust ehitustegevuseks ning sellisel rannal ei ole ehitamine kooskõlas ranna kaitse eesmärgiga.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale tõenäoliselt ei mõjuta, sest kallasraja läbitavus peab olema tagatud. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta. Koostatava üldplaneeringuga on elamuala ja mere vahele kavandatud perspektiivne jalgratta- ja jalgte.

Samas ainuüksi kallasrada veekogu avaliku kasutamise eesmärki ei täida, seetõttu on vaba liikumise eesmärk seatud kogu ehituskeeluvööndi osas. Ehituskeeluvööndi üks eesmärke on avalikult kasutatava veekogu kasutamise võimaluse tagamine avalikkusele. Ala kasutuselevõtt elamumaana on vastuolus vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga, kuna alale elamukvartali ehitamisel ei ole see enam avalikkusele kasutatav ala.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei nõustu Keskkonnaamet ranna EKV vähendamisega Haapsalu linnas alal nr 18, kuna see on vastuolus ranna eripära arvestava asustuse suunamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.

19. Haapsalu linn ala nr 19

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Holmi kallas 20 maaüksusest (katastritunnus 18301:002:0520) kuni Holmi kallas 16 maaüksuse (katastritunnus 18301:002:0009) loodenurgani. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivates detailplaneeringutes välja toodud hoonestusala piirijoontest ning võrreldes kehtiva üldplaneeringuga suurendatakse EKV ulatust.

EKV vähenduse alale jäävate maaüksuste sihtotstarve on tootmismaa ja elamumaa. Neil asuvad olemasolevad hooned ja rajatised, välja arvatud Holmi kallas 16b maaüksus (katastritunnus 18301:002:0066), mis on veel hoonestamata. Holmi kallas 16b maaüksuse hoonestamine on võimalik ka LKS § 38 lg 4 p 1¹ alusel. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale tootmise maa-ala ja elamu maa-ala juhtotstarbed.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on nendel maaüksustel ellu viidud või selle realiseerimine on võimalik tulenevalt LKS § 38 lg 4 eranditest, ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

20. Haapsalu linn ala nr 20

Ranna EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Holmi kallas 16 maaüksuse (katastritunnus 18301:002:0009) loodenurgast kuni Uus-Sadama tn 3 maaüksuseni (katastritunnus 18301:004:0230). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.

EKV vähenduse alale jäävate maaüksuste sihtotstarve on elamumaa ja ühiskondlike ehitiste maa. Neil asuvad olemasolevad hooned ja rajatised. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale elamu maa-ala ja ühiskondliku hoone maa-ala juhtotstarve.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on nendel maaüksustel ellu viidud ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

21. Haapsalu linn ala nr 21

Faktilised asjaolud

Kalda EKV vähendamise ettepanek hõlmab ala Haapsalu linnas Sadama tn 21 maaüksusest (katastritunnus 18301:004:0040) kuni Vaikne kallas 4 maaüksuseni (katastritunnus 18301:003:1160). EKV vähendamise ettepanek lähtub olemasoleva hoonestuse piirist.

Sadama tn 21 maaüksuse sihtotstarve on ühiskondlike ehitiste maa, Sadama tn 9 // 11 (katastritunnus 18301:004:0430) ja Sadama tn 7 (katastritunnus 18301:004:0250) maaüksustel ärimaa, Vaikne kallas 12 // Bernhard Laipmanni haljasala maaüksusel (katastritunnus 18301:004:0005) üldkasutatav maa, Suur-Lossi tn 23 // 25 maaüksusel (katastritunnus 18301:004:0270) 60% ärimaa ja 40% elamumaa, Suur-Lossi tn 15 maaüksusel (katastritunnus 18301:004:0090) 60% elamumaa ja 40% ärimaa, kõikidel ülejäänud maaüksustel elamumaa sihtotstarve.

EKV vähendusega hõlmatud maaüksused, välja arvatud Suur-Lossi tn 11 (katastritunnus 18301:003:0011), Suur-Lossi tn 17 (katastritunnus 18301:004:0100), Vaikne kallas 12 // Bernhard Laipmanni haljasala ja Sadama tn 7 maaüksused, on hoonestatud. Seejuures rakendub kõikidele hoonestamata kinnistutele ehitamisel LKS § 38 lg 4 p 1¹ erand – ehituskeeld ei laiene

tiheasustusala ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele.

Kõikidele elamumaa sihtotstarbega maaüksustele on määratud õuema kōlvik.

EKV vähendusega hōlmatud alale määratakse koostatava üldplaneeringuga elamu maa-ala, äri maa-ala, segafunktsiooniga maa-ala ning parkide ja haljasalade maa-ala juhtotstarve.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hōlmatud ala puhul on valdavalt tegemist olemasolevaid hooneid ümbritsevate õuemaadega, kus looduskooslused puuduvad, välja arvatud Vaikne kallas 12 // Bernhard Laipmanni haljasala maaüksusele jääv ala.

Vaikne kallas 12 // Bernhard Laipmanni haljasala maaüksusel hooneid ei asu, alal on jalgte ja elektriliin ning ala on kasutuses haljasalana. Maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastusega.

Koostatava üldplaneeringuga määratakse sellele maaüksusele parkide ja haljasalade maa-ala juhtotstarve, kus on ette nähtud tagada kättesaadavad puhkekohad nii lähiümbruses kui ka tiheasustusaladel tervikuna. Alal on lubatud piirkonda sobiv haljastus ning puhkamise otstarvet teenindavad avalikud puhke- ja kultuurirajatised, sh tervise- ja matkarajad, külaplatsid, mänguväljak, discgolfi- ja suusarada jms ja neid teenindavad väikesemahulised hooned.

Hoonestamata Suur-Lossi tn 11, Suur-Lossi tn 17 ja Sadama tn 7 maaüksustel looduslikke koosluseid ei esine, siiski on need taimkattega kaetud. Endiste hoonete alal taimkatte säilitamine on veekaitseliselt oluline, kuid ümbritsevate tihedalt paiknevate hoonete mõju tõttu ei ole nende maaüksuste hoonestamata jätmisel veekeskonna seisundile parendavat mõju. Nendel maaüksustel on varasemalt hooned olnud (1998. a olid veel kõik nimetatuid maaüksused hoonestatud), kuid need on lammutatud. Sadama tn 7 maaüksus on kasutusel parklana.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest lähtuvat kahjuliku mõju tõusu juba hoonestatud alal ei ole eeldada. Maaüksused on hoonestatud ka praegu ning mõju on juba olemas. Tegemist on linnalise piirkonnaga, kus inimtegevuse mõju ja ala kasutuskooormus on juba praegu suured. Alal on olemas ühisveevärk- ja kanalisatsioon, seega pole oodata reostusohu veekogule.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendamist taotletakse juba asustatud alal, kus see on kooskōlas väljakujunenud asustusmustriga. Elamud on kōnealusele alale rajatud juba 20. sajandi alguses. Seejuures on ajalooliselt olnud hoonestatud ka need elamumaa ja ärimaa juhtotstarbega maaüksused, mis hetkel on hoonestamata.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist ei mõjuta. Hoonestuse ja Väikse viigi vahel kulgeb jalgratta- ja jalgte.

Avaliku haljasala jätkuv kasutus pargi ja haljasalana on kooskōlas vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast nõustub Keskkonnaamet kalda EKV vähendamisega Haapsalu linnas alal nr 21 taotletud ulatuses, st Sadama tn 21 maaüksusest (katastritunnus 18301:004:0040) kuni Vaikne kallas 4 maaüksuseni (katastritunnus 18301:003:1160).

22. Haapsalu linn ala nr 22

Ranna ja kalda EKV vähendamist taotletakse Haapsalu linnas Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusel (katastritunnus 18301:001:0008) Vaikne kallas 4 maaüksusega (katastritunnus 18301:003:1160) külgneval alal. Ettepanek on vähendada seal EKV ulatust samale joonele piirneva hoonestatud alaga ja võtta see kasutusele elamumaana.

Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusele jääv EKV vähenduse ettepaneku ala kattub ettepaneku alaga nr 26, kuna EKV vähendust taotletakse maaüksusel kahest küljest – taotletakse nii ranna EKV vähendust kui ka järve Väike viik kalda EKV vähendust.

EKV vähenduse analüüs on teostatud ettepaneku ala nr 26 juures.

23. Haapsalu linn ala nr 23

Ranna ja kalda EKV vähendust taotletakse Haapsalu linnas Uus-Sadama tn 20 maaüksusest (katastritunnus 18301:001:0060) kuni Lahe tn 28 maaüksuseni (katastritunnus 18301:001:0150), st kõikide Vasikaholmil asuvate ja EKV-sse jäävate maaüksuste osas, välja arvatud Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala (katastritunnus 18301:001:0008) ning Uus-Sadama tn 22 (katastritunnus 18301:001:0018). EKV vähendamise ettepanek lähtub valdavas osas olemasoleva hoonestuse piirist.

EKV vähenduse alale jäävate maaüksuste sihtotstarve on elamumaa. Neil asuvad olemasolevad hooned ja rajatised. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale elamu maa-ala juhtotstarve.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on nendel maaüksustel ellu viidud ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

24. Haapsalu linn ala nr 24

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamist taotletakse Haapsalu linnas Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel (katastritunnus 18301:001:0006). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.

Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksus (katastritunnus 18301:001:0006) on hoonestamata. Selle maaüksuse sihtotstarve on üldkasutatav maa.

Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusele määratakse koostatava üldplaneeringuga juhtotstarveteks äri maa-ala, transpordi maa-ala, avaliku supelranna maa-ala, parkide ja haljasalade maa-ala. Seejuures EKV vähendusega hõlmatud alale jäävad antud maaüksusel äri maa-ala ja transpordi maa-ala juhtotstarbed. Koostatav üldplaneeringu kohaselt on transpordi maa-alal lubatud liiklemiseks, parkimiseks ja transpordiks vajalikud rajatised koos maa-alaga, mis on vajalik nende ohutuse tagamiseks ja rajatiste korrashoiuks. Äri maa-alal on lubatud majutushooned, toitlustushooned, büroohooned, kaubandushooned, teenindushooned,

meelelahutushooned, spordihooned, üksikud tootmishooned, mis ei põhjusta naaberaladele häiringuid, sideehitised.

Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel asub ehitisregistri andmetel rajatis Vasikaholmi haljasala¹⁴, millele on väljastatud ehitusluba, mis käsitleb erinevate avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatiste (teed, platsid, pingid, sild) ehitamist ja haljastuse rajamist.

Looduskoosluste säilitamine

Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel kõnealuses osas hooneid ei asu. Alale jääb avaliku kasutusega parkla ning tehnorajatistest elektriliin. Ligikaudu pool EKV vähendusega hõlmatud alast Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel on kasutuses haljasalana. Maaüksus on valdavalt lage, ala servades kasvavad üksikud puud. Ehitustegevuse käigus olemasolev taimestik hävitatakse.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Olemasoleva haljasala kasutuselevõtul äri- ja transpordimaana muutub selle kasutusviis ja suureneb kasutuskooormus. Arvestades äri maa-alal lubatud tegevusi, on kasutuskooormuse tõus tõenäoliselt oluline.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel olev parkla on nähtav 1992. a kaardil. Sellel kaardil asub parklast kagus ka üks väiksem hoone, mis aga lammutati 2000-ndate aastate alguses. Ärihooneid maaüksusel asunud ei ole.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallaserajal liikumist ei mõjuta. Koostatava üldplaneeringuga on Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusele kavandatud ka avaliku supelranna maa-ala.

Ehituskeeluvööndi üks eesmärgi on avalikult kasutatava veekogu kasutamisevõimaluse tagamine avalikkusele. Avaliku haljasala kasutuselevõtt ärimaana võib olla vastuolus vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga, kuna pole teada rajatavate ehitiste kasutusviis.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei nõustu Keskkonnaamet EKV vähendamisega Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel, kuna see on vastuolus looduskoosluste säilitamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega. Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusele on võimalik rajada ehitisi, mis vastavad LKS § 38 lg 4 ja 5 tingimustele ning LKS §-s 42 nimetatud supelranda teenindavaid rajatisi. Vajadusel on võimalik vajalike ehitiste, nt supelranda teenindava hoone, ehitamine väljaspool EKV-d.

25. Haapsalu linn ala nr 25

Ranna EKV vähendamist taotletakse Haapsalu linnas Krimmi holmil (Uus-Sadama tn 21 maaüksusest põhjapoole jäävad maaüksused) ja see puudutab kokku 15 maaüksust. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 20 m kaugusel rannajoonest.

¹⁴ Ehitisregistri kood 220565848

EKV vähenduse alale jäävate maaüksuste sihtotstarve on elamumaa, ärimaa ja tootmismaa. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale segafunktsiooniga maa-ala, transpordi maa-ala, sadama maa-ala ning parkide ja haljasalade maa-ala juhtotstarve.

Alal on kehtiv Uus-sadama 25 detailplaneering¹⁵, mille eesmärk oli muuta krundi maakasutuse sihtotstarve tootmismaast elamu- ja ärimaaks ning anda vastav ehitusõigus ja määrata hoonestustingimused, samuti teede, tehnovõrkude, haljastuse ja heakorra küsimuste lahendamine. Tänapäevaks on detailplaneeringu elluviimine pooleli, alal asunud vanad hooned lammutatud ning uute ehitusega alustatud.

Alal on kavandatud sadama maa-ala. Ehituskeeluvööndis on alale lubatud LKS § 38 lg 5 p 2 alusel sadama maa-alal sadamaehitiste ehitamine juhul, kui ehitised on kavandatud planeeringuga. Üldplaneeringu kaardil ei ole EKV vähendamise ettepaneku alal kavandatud sadamaehitisi, seetõttu ei ole sadamaehitiste ehitamine lubatud. Sadamaehitised saab täpsemalt kavandada detailplaneeringus.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala puhul on tegemist alaga, mis varasemalt oli madal rannaala ning kus asusid tööstushooned. Enamik endisaegsetest tööstushoonetest on lammutatud. Alal on kohati maapinda tõstetud ning pind on ehitamiseks ette valmistatud. Ligikaudu pooles ulatuses on EKV vähendataval alal säilinud looduskooslused (taimkate). Kavandatav ehitustegevus on vastuolus looduskoosluste (taimkatte) säilitamise eesmärgiga.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Suurem osa kunagistest hoonetest on lammutatud. Ala kasutuselevõtul elamumaana ja arvukate elamute püstitamisel muutub ala endine kasutusviis. EKV vähendamisel väheneb puhverala inimõjuga alade (hoonestuse) ja veekogu vahel. Alal on kavandatud mitmete eluhoonete ehitamine, täiendavate ehitiste ehitamisel inimõju alal suureneb.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Elamuid sellel alal ajalooliselt asunud ei ole. Praegu on piirkonna põhjaosas mõned vanad garaažid ja laohooned, lõunaosas on väljastatud kahel katastriüksusel ehitusload korterelamute püstitamiseks.

Tegemist on üleujutuse riskipiirkonnaga 1 kord 10 aasta jooksul. Üldplaneeringus on kavandatud alaga piirneval rannal rannakindlustuse rajamine mere mõjutuste leevendamiseks ning üleujutusohuga kohanemiseks. Rannakindlustuse rajamise vajadus näitab, et sellisel rannal ei ole ehitamine kooskõlas ranna kaitse eesmärgiga, rand ei sobi ehitamiseks ning sellisel rannaalal üldjuhul ei nõustu Keskkonnaamet EKV vähendamisega. Veekaitsevööndis on VeeS § 119 p 5 järgi keelatud ehitamine, v.a. juhul, kui see on kooskõlas VeeS § 118 lõikes 1 nimetatud eesmärgiga ning LKS-s sätestatud kalda kaitse eesmärkidega. Rannakindlustuse rajamine on vastuolus VeeS § 119 p-ga 5 ja ranna kaitse eesmärgiga säilitada looduskooslused ja suunata asustust arvestades ranna eripära.

Üleujutusohuga aladel on vajalik ennetada ja leevendada looduslikest üleujutustest tulenevaid kahjusid inimese tervisele ja varale ning keskkonnale. Lääne-Eesti üleujutusriskide maandamiskava 2022-2027¹⁶ järgi on riskide ennetamiseks rakendunud terviklik

¹⁵ Kehtestatud Haapsalu Linnavalikogu 30.05.2008 otsusega nr 217

¹⁶ Üleujutusohuga seotud riskide maandamiskava kinnitatud Keskkonnaministeeriumi 08.06.2022 käskkirjaga nr 1-2/22/197 (<https://kliimaministeerium.ee/merendus-veekeskond/vesi/uleujutused>)

üleujutusohuga arvestav planeerimissüsteem, mis väldib üleujutusohuga seotud riskide suurenemist ja uute riskipiirkondade teket. Uute objektide rajamisel riskipiirkondadesse on arvestatud üleujutusest tulenevate riskidega ning rakendatud asjakohaseid leevendusmeetmeid. Tagatud on jätkusuutlik maakasutuse planeerimine, mis käsitleb tasakaalustatult ehitatud keskkonda ja rohealasid. Kehtestatud on asukohapõhised ehituspiirangud. Maandamiskavade meetmeid ja suuniseid tuleb arvestada planeeringutes, arengukavades ning riiklike ja kohalike omavalitsuste kriisireguleerimisplaanide koostamisel.

Ehitatavate hoonete omanikud riskivad üleujutusriskiga alal oma vara säilimisega ning **kohalikul omavalitsusel lasub vastutus teadlikult riskialal väljastatavate ehituslubade tagajärgedest.**

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale tõenäoliselt ei mõjuta, sest kallasraja läbitavus peab olema tagatud. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta. Koostatava üldplaneeringuga on elamuala ja mere vahele kavandatud perspektiivne jalgratta- ja jalgtee.

Samas ainuüksi kallasrada veekogu avaliku kasutamise eesmärki ei täida, seetõttu on vaba liikumise eesmärk seatud kogu ehituskeeluvööndi osas. Ehituskeeluvööndi üks eesmarke on avalikult kasutatava veekogu kasutamise võimaluse tagamine avalikkusele. Ala kasutuselevõtt elamumaana on vastuolus vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga, kuna alale elamukvartali ehitamisel ei ole see enam avalikkusele kasutatav ala.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast on Haapsalu linnas alal nr 25 EKV vähendamine vastuolus looduskoosluste säilitamise eesmärgiga, ranna eripära arvestava asustuse suunamise (üleujutusoht ja vara hävimise oht) ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.

Arvestades, et seni kehtiva üldplaneeringuga on EKV vähendatud 20 meetrini veepiirist ja üldplaneeringu alusel kehtestatud detailplaneeringuga kavandatud on kõnealusel maa-alal ellu viima hakatud, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses haldusmenetluse üldpõhimõtete tõttu (õiguskindlus ja õiguspärane ootus, proportsionaalsus, haldusakti täidetavus). Keskkonnaamet palub võimalike edasiste ehituslubade väljastamisel lisada selgitus võimalike riskide olemasolust.

26. Haapsalu linn ala nr 26

Faktilised asjaolud

EKV vähendamise ettepanek hõlmab ala Haapsalu linnas Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusest (katastritunnus 18301:001:0008) kuni Suur-Liiva tn 17 maaüksuseni (katastritunnus 18301:003:1050). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb 50 m kaugusel rannajoonest. EKV vähendamist taotletakse, kuna korduva üleujutusala ehk EKV arvestamise lähtejooneks on 1 m kõrgusjoon.

Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusel taotletakse EKV vähendamist Vaikne kallas 4 maaüksusega (katastritunnus 18301:003:1160) külgneval alal. Ettepanek on vähendada seal EKV ulatust samale joonele piirneva hoonestatud alaga ja võtta see kasutusele elamumaana. Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusele jääv EKV vähenduse ettepaneku ala kattub ettepaneku alaga nr 22, kuna EKV vähendust taotletakse maaüksusel kahest küljest – lisaks ranna EKV vähendusele taotletakse ka järve Väike viik kalda EKV vähendust.

Kõik EKV vähendusega hõlmatud maaüksused, välja arvatud Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksus, on hoonestatud ja nende katastriüksuse sihtotstarbeks on 100% elamumaa. Hoonestatud maaüksustel on kogu ulatuses tegemist õuemaa kõlvikuga, ainult Suur-Liiva tn 25 maaüksusel (katastritunnus 18301:003:1090) ei ole veel õuemaa kõlvikut määratud, kuid kuna maaüksusel on käesolevaks ajaks elamu valmis, siis tõenäoliselt lähiajal kaardistatakse sinna ka õuemaa kõlvik.

Kõik EKV vähendusega hõlmatud maaüksused asuvad alal, millele koostatava üldplaneeringuga on määratud elamu maa-ala juhtotstarve.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala puhul on tegemist olemasolevaid elamuid ümbritsevate õuemaadega, kus looduskooslused puuduvad, välja arvatud Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusele jääv ala.

Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusel kõnealuses osas hooneid ega tehnorajatisi ei asu ning ala on kasutuses haljasalana. Maaüksus on osaliselt kaetud kõrghaljastusega. Ehitustegevuse käigus olemasolev taimeistik hävitatakse.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest lähtuvat kahjuliku mõju tõusu juba hoonestatud alal ei ole eeldada. Maaüksused on hoonestatud ka praegu ning mõju on juba olemas. Tegemist on linnalise piirkonnaga, kus inimtegevuse mõju ja ala kasutuskooormus on juba praegu suured. Alal on olemas ühisveevärk- ja kanalisatsioon, seega pole oodata reostusohu veekogule.

Olemasoleva haljasala kasutuselevõtul elamumaana muutub selle kasutusviis ja suureneb kasutuskooormus.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendamist taotletakse juba asustatud alal, kus see on kooskõlas väljakujunenud asustustrigiga. Elamud on kõnealusele alale rajatud 2000-ndate alguses, viimane hoone (Suur-Liiva tn 25 maaüksusel) 2022. a.

Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksuse kõnealune osa oli Maa-ameti ajalooliste kaartide andmetel hoonestatud 1968. a, kuid hilisematel kaartidel sinna enam hoonestust märgitud ei ole olnud.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist ei mõjuta. Koostatava üldplaneeringuga on elamuala ja mere vahele kavandatud perspektiivne jalgratta- ja jalgte.

Samas ainuüksi kallasrada veekogu avaliku kasutamise eesmärki ei täida, seetõttu on vaba liikumise eesmärk seatud kogu ehituskeeluvööndi osas. Ehituskeeluvööndi üks eesmärke on avalikult kasutatava veekogu kasutamise võimaluse tagamine avalikkusele. Avaliku haljasala kasutuselevõtt elamumaana on vastuolus vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga, kuna alale elamu ehitamisel ei ole see enam avalikkusele kasutatav ala.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei nõustu Keskkonnaamet ranna EKV vähendamisega taotletud ulatuses. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega taotletud ulatuses alal alates Suur-Liiva tn 25 maaüksusest (katastritunnus 18301:003:1090) kuni Suur-Liiva tn 17 maaüksuseni (katastritunnus 18301:003:1050). Keskkonnaamet ei nõustu EKV vähendamisega Vaikne kallas 3 // Väikese viigi haljasala maaüksusel (katastritunnus 18301:001:0008), kuna see on vastuolus looduskoosluste säilitamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.

27. Haapsalu linn ala nr 27

EKV vähendamist taotletakse Haapsalu linnas Suur-Liiva 17 maaüksusest (katastritunnus 18301:003:1130) kuni Kalda tn 26 maaüksuseni (katastritunnus 18301:006:0860). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.

EKV vähenduse alale jäävate maaüksuste sihtotstarve on elamumaa ja ärimaa. Neil asuvad olemasolevad hooned ja rajatised. Koostatava üldplaneeringuga määratakse alale elamu maa-ala, korterelamu maa-ala ja äri maa-ala juhtotstarve.

Arvestades, et kehtiva üldplaneeringuga kavandatu on nendel maaüksustel ellu viidud ning koostatava üldplaneeringuga ala kasutusotstarvet ei muudeta, nõustub Keskkonnaamet EKV vähendusega taotletud ulatuses.

28. Haapsalu linn ala nr 28

Ettepaneku ala asub Haapsalu linnas Õhtu kallas 31 // Ernst Enno park maaüksusel (katastritunnus 18301:009:0021). Tegemist on EKV suurendamise ettepanekuga.

29. Haapsalu linn ala nr 29

Ettepaneku ala jääb Haapsalu linnas Õhtu kallas 31 // Ernst Enno park maaüksusest (katastritunnus 18301:009:0021) kuni Loojangu tn 5 maaüksuseni (katastritunnus 18301:013:0072). Tegemist on EKV suurendamise ettepanekuga.

30. Haapsalu linn ala nr 30

Ettepaneku ala jääb Haapsalu linnas Loojangu tn 3 maaüksusest (katastritunnus 18301:013:0069) kuni Kiltsi tee 2a maaüksuse (katastritunnus 18301:016:0060) kirdepiirini. EKV lähtub kehtivast üldplaneeringust ja ühtib LKS-st tuleneva EKV piiriga, milleks on 50 m arvestatuna üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi lähtejoonest. EKV vähendamiseks ettepanekut ei tehta.

31. Haapsalu linn ala nr 31

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek on tehtud Haapsalu linnas Kiltsi tee 2 (katastritunnus 18301:016:0070) ja Kiltsi tee 2a (katastritunnus 18301:016:0060) maaüksustel. EKV vähendamise ettepanek lähtub olemasoleva hoonestuse piirist.

Kiltsi tee 2 ja Kiltsi tee 2a maaüksused on hoonestatud, mõlema katastriüksuse sihtotstarve on 100% elamumaa ja nende puhul on kogu ulatuses tegemist õuемаa kõlvikuga. Mõlemad maaüksused asuvad alal, millele koostatava üldplaneeringuga on määratud elamumaa juhtotstarve.

Maaüksused piirnevad kolmest küljest sõidu- ja jalgteedega.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala puhul on tegemist olemasolevaid elamuid ümbritsevate õuemaadega, kus looduskooslused puuduvad.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest lähtuvat kahjuliku mõju tõusu ei ole eeldada. Maaüksused on hoonestatud ka praegu ning mõju on juba olemas. Tegemist on linnalise piirkonnaga, kus inimtegevuse mõju ja ala kasutuskooormus on juba praegu suured. Alal on olemas ühisveevärk- ja kanalisatsioon, seega pole oodata reostusohu veekogule.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendamist taotletakse juba asustatud alal, kus see on kooskõlas rannikul asuva ajaloolise asustuse suunamisega. Kiltsi tee 2a maaüksusel olev elamu on ehitatud 1915, Kiltsi tee 2 maaüksus hoonestati 1940-ndate keskel.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist ei mõjuta. Kiltsi tee 2 ja Kiltsi tee 2a maaüksustest nii lääne kui ida poole jäävad avalikud jalg- ja jalgrattateed.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast nõustub Keskkonnaamet Kiltsi tee 2 ja Kiltsi tee 2a maaüksustel ranna EKV vähendamisega taotletud ulatuses.

32. Haapsalu linn ala nr 32

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek on tehtud EKV vähendamist taotletakse Haapsalu linnas Asuküla peakraavist kuni Ranna tee 1 // Paralepa puhkeala maaüksusel (katastritunnus 18301:016:0026) oleva parklast edelasse jääva alani. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust ning EKV piir kulgeb mööda olemasolevaid kergliiklusteid.

EKV vähendusega hõlmatud alale jäävatel maaüksustel on metsamaa, loodusliku rohumaa, õuema ja muu maa kõlvikud. Kaardil kujutatud EKV vähendus hõlmab kokku 10 maaüksust, millest kolm maaüksust kaks on tootmismaa sihtotstarbega, kolm on ärimaa sihtotstarbega, kolm üldkasutatava maa sihtotstarbega ja üks transpordimaa sihtotstarbega.

Ehitisregistri andmetel on EKV vähendusega hõlmatud alal viis maaüksust hoonestatud, ülejäänud hoonestamata. Seejuures ühelgi kõnealusel maaüksusel ei rakendu LKS § 38 lg 4 p 1¹ erand.

Koostatava üldplaneeringuga määratakse EKV vähendusega hõlmatud alale äri maa-ala, segafunktsiooniga maa-ala, kohaliku kaitse aluse metsa maa-ala, parkide ja haljasalade maa-ala juhtfunktsioonid. Segafunktsiooniga maa-alal on lubatud elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus, spaahotelli vms, spordi-, meelelahutus- ja ühiskondlikud hooned ning neid teenindavad rajatised, puhkealad ning teed ja väljakud. Transpordi maa-alal on lubatud

liiklemiseks, parkimiseks ja transpordiks vajalikud rajatised koos maa-alaga, mis on vajalik nende ohutuse tagamiseks ja rajatiste korrashoiuks, sh sõiduteed, raudteed, lennuliikluse maa jms. Äri maa-alal on lubatud majutushooned, toitlustushooned, büroohooned, kaubandushooned, teenindushooned, meelelahutushooned, spordihooned, üksikud tootmishooned, sideehitised. Äri maa-ala juhtfunktsioon määratakse olemasolevate ärihoonete (majutus- ja teenindusasutus) alale. Segafunktsiooniga maa-ala juhtfunktsioon määratakse hoonestamata üldkasutatavale maale ja tootmismaale.

EKV vähendusega hõlmatud ala läbib Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridor. Raudtee trassi koridori asukoht on määratud Lääne maavanema 13.10.2017 korraldusega nr 1-1/17/124 kehtestatud Lääne maakonnaplaneeringut täpsustavat teemaplaneeringuga „Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridori asukoha määramine“. Ehitusseadustiku ja planeerimisseaduse rakendamise seaduse § 13 lg 2 kohaselt käsitletakse mitut kohalikku omavalitsust läbiva joonehitise trassi asukohavaliku planeeringut riigi eriplaneeringuna planeerimisseaduse tähenduses. LKS § 38 lg 5¹ kohaselt ei laiene EKV ehituskeeld kehtestatud riigi eriplaneeringu alusel ehitatavale ehitisele.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamisega hõlmatud ala ei jää looduskaitsealusele alale.

Maa-alale jäävad olemasolevad parklad ja seda läbivad kergliiklusteed. Olemasolevate hoonete vahetus ümbruses looduskooslused puuduvad. Ranna EKV-sse jääval looduslikul alal on valdavalt tegemist rannaniiduga ja osaliselt ka metsamaaga. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal, kuna lisaks ehitustegevusele ohustab rannalade kooslusi ka ehitusalade ümbruses toimuv maakasutuse muutus. Ala kasutuselevõtul hoonestusalana muudetakse ehitisi ümbritsevad alad õuealadeks, kus tänu tihedale niitmisele ning muudele võimalikele mõjudele hävib rannaladele iseloomulik elustik. Looduskoosluste hävimine toimub lisaks hoonestusalale ka juurdepääsuteede ja tehnorajatiste alla jääval maa. Arvestades, et Ranna tee 1 // Paralepa puhkeala maaüksuse merepoolses osas on tegemist liigniiske alaga, siis on ehitustegevuseks tõenäoliselt vajalik maapinna täitmine, mis hävitab looduskooslusi.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ajalooliselt hoonestamata kinnistule ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Ranna tee 2 maaüksusel (katastritunnus 18301:016:0028) asub olemasolev majutus- ja teenindusasutus. Lao tn 1 (katastritunnus 18301:016:0029) ja Lao tn 3 (katastritunnus 18301:016:0015) maaüksustel asuvad olemasolevat tootmishooned. Teistel maaüksustel asuvad väiksemad avaliku funktsiooniga hooned – WC ja seikluspargi teenindushoone. Ajalooliselt ei ole Lao tn tootmishoonete ja FraMare hotelli kompleksi vaheline ala hoonestatud olnud. See on olnud avalikus kasutuses puhkealana.

EKV vähendamine juba maaüksuste hoonestatud osades on kooskõlas väljakujunenud hoonestusega. Hoonestamata alade hoonestamine ei ole kooskõlas ajaloolise ega väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Valdaval osal EKV vähendusega hõlmatud alast on Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel tõenäosus üleujutuseks üks kord 10 aasta jooksul. Arvestades, et alale ehitatakse Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudtee oma tammiga, siis raudteetammist lõuna poole üleujutus tõenäoliselt ei jõua.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannalale tõenäoliselt ei mõjuta. Kallasrada on avatud ja takistusteta. Samas ainuüksi kallasrada veekogu avaliku kasutamise eesmärki ei täida, seetõttu on vaba liikumise eesmärk seatud kogu ehituskeeluvööndi osas. Ehituskeeluvööndi üks eesmärke on avalikult kasutatava veekogu kasutamise võimaluse tagamine avalikkusele. Ranna tee 1 // Paralepa puhkeala maaüksuse kasutuselevõtt segafunktsiooniga maa-alana, mis võib tähendada nii elamud, majutus-, toitlustus-, büroo-, kaubandus-, teenindus-, spordi-, meelelahutus- või ühiskondlikke hooneid, on vastuolus vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga, kuna selliste hoonete ehitamisel ei ole pruugi see ala enam olla avalikkusele kasutatav ala.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Haapsalu linnas alal nr 32 taotletud ulatuses. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega kavandatud äri maa-ala juhtfunktsiooniga ala ulatuses ja Riisipere-Haapsalu-Rohuküla raudteetrassi koridorist lõunasse jääval alal.

33. Ettepanek oli ekslik ja on kustutatud.

34. Nõmme küla ala nr 34

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek on tehtud Nõmme külas Pullapää maaüksusest (katastritunnus 67401:001:0532) kuni Liivakünga maaüksuseni (katastritunnus 67401:001:0536). EKV vähendamise ettepanek tuleneb kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, kinnisasjade elamumaa sihtotstarbest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud hoonestusest.

EKV vähendusega hõlmatud alale jäävatel maaüksustel on metsamaa, loodusliku rohumaa, õuemaa ja muu maa kõlvikud. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist. Kaardil kujutatud EKV vähendus hõlmab kokku 11 maaüksust, millest kolm maaüksust (Pullapää nina, katastritunnus 67401:001:0271; Püüniste, katastritunnus 67401:001:0015; Hapvali, katastritunnus 67401:001:0269) on tootmismaa sihtotstarbega, kaks maaüksust (Hõbekuuse, katastritunnus 67401:001:0399; Hõbepaju, katastritunnus 67401:001:0398) on elamumaa sihtotstarbega, üks (Liivakünga, katastritunnus 67401:001:0536) on üldkasutatava maa sihtotstarbega ja ülejäänud maatulundusmaa sihtotstarbega.

Ehitisregistri andmetel on EKV vähendusega hõlmatud alal kuus maaüksust hoonestatud, ülejäänud hoonestamata. Seejuures õuemaa kõlvik on määratud ainult tootmismaa sihtotstarbega maaüksustele, seega ühelgi kõnealusel maaüksusel ei rakendu LKS § 38 lg 4 p 1

erand. Hõbepaju maaüksusel on ehitisregistri andmetel olemasolev elamu ehitusaastaga 1910, kuid see on lagunenud ja kasutusest väljas. Pullapää maaüksusel (katastritunnus 67401:001:0532) on elamu ehitusjärgus (ehitusluba väljastatud 2021. a) ja edaspidi kaardistatakse selle juurde tõenäoliselt ka õuema kōlvik. Pullapää maaüksuse elamu on ehitatud ehituskeeluvōōndisse, mille ulatus on kehtiva Ridala valla ũldplaneeringu kohaselt 100 m korduva ũleujutusega ala piirist ehk 1,0 m kōrgusjoonest arvestatuna.

EKV vāhendamisega hōlmatud alal on kehtestatud Pullapää nina kinnistu (Liivakūnka kũ) detailplaneering (kehtestatud 10.10.2017). Nimetatud detailplaneeringu alusel on Liivakūnka maaüksusel vāhendatud ranna EKV Keskkonnaameti peadirektori 19.09.2017 kirjaga nr 7-13/17/8847-3 detailplaneeringuga taotletud rannahoonete ehitamiseks. Keskkonnaamet andis nōusoleku EKV vāhendamiseks arvestades, et planeeringu eesmārk on avalikus kasutuses Pullapää supelranna kasutusvōimaluste parandamine, millega kaasneb teatav rannal olevate looduskoosluste kahjustamine (lābi ehitustegevuse ja inimkoormuse suurenemise rannal), kuid mis arvestab ranna eripāraga asustuse suunamisel ning parandab rannal vaba liikumise ja juurdepāāsu vōimalusi. Keskkonnaamet ei teosta kāesolevaga Liivakūnka maaüksuse osas tāiendavat kaalutlust ja kordab ũle, et detailplaneeringule antud EKV vāhendamise nōusolek kehtib vaid nimetatud detailplaneeringulahendusele ja see jāāb sellisel kujul kehtima ka koostatava ũldplaneeringu kehtestamisel.

Looduskoosluste sāilitamine

EKV vāhendamisega hōlmatud ala ei jāā looduskaitsealusele alale, kuid jāāb minimaalselt 10 m kaugusele Vānamere hoiualast¹⁷, mille kaitse-eesmārk on loodusdirektiivi¹⁸ I lisas nimetatud elupaigatũpide kaitse ning II lisas nimetatud liikide ja linnudirektiivi¹⁹ I lisas nimetatud liikide, samuti I lisast puuduvate rāndlinnuliikide elupaikade kaitse. Vānamere hoiuala on arvatud Natura 2000 vōrgustikku²⁰ Vānamere loodusala ja Vānamere linnualana.

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hāvitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline hāirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.²¹

Vānamere hoiuala selles osas, kus hoiuala ulatub ka maismaale, on kogu ranniku ulatuses inventeeritud Vānamere hoiuala ja loodusala eesmārgina nimetatud esmatāhtis elupaigatũp rannaniidud (1630*). Rannaniidule jāāvad mitmete III kaitsekategooria taime- ja linnuliikide elupaigad.

Hoonestuse rajamine Vānamere hoiuala piirialale ohustab sealseid kooslusi, kuna ala kasutuselevōtul elamualana muudetakse sageli ka hooneid ũmbritsev ning neist mere poole jāāv ala muruplatsideks, kus tiheda niitmisega hāvitatakse looduslik kooslus. Nimetatud oht on juba realiseerumas Pullapää maaüksusel, kus rajatava elamu juurde kujundatakse muruala ning liiga tihe niitmine toimub ka hoiualal, lisaks on rannaniidule kaevatud kraav, mis muudab kaitsealuse koosluse veerežiimi.

EKV vāhendusega hōlmatud tootmismaa sihtotstarbega Pullapää nina, Pũūniste ja Hapvali, maaüksustel on kogu ulatuses tegemist tugevate inimvōjudega alaga, kus olemasolevate tootmis- ja laohoonete ũmber on kaardistatud ka õuema kōlvik. Nendel maaüksustel looduslikud kooslused puuduvad.

¹⁷ Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 māārus nr 59 „Hoiualade kaitse alla vōtmise Lāāne maakonnas“

¹⁸ Nōukogu direktiiv 92/43/EMũ looduslike elupaikade ning loodusliku taime- ja loomastiku kaitse kohta

¹⁹ Euroopa Parlamendi ja nōukogu direktiiv 2009/147/Eũ loodusliku linnustiku kaitse kohta

²⁰ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 vōrgustiku alade nimekiri“

²¹ LKS § 32 lg 2

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ajalooliselt hoonestamata kinnistutele ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Kõnealuse piirkonna rannik on oluline kaitstava elupaigatüübi rannaniidud kasvukohana ning EKV vähendamine elamuehituseks toob kaasa suureneva inimõju, mis ohustab ala kaitseväärtusi.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Piirkonnas on ajalooliselt olnud hoonestatud Hõbepaju, Vahi ja Hapvali maaüksused. Hõbepaju maaüksusel on ehitisregistri andmetel olemasolev elamu ehitusaastaga 1910, Vahi ja Hapvali maaüksustel ajaloolist hoonestust säilinud ei ole.

Nõukogude perioodil on Hapvali, Pullapää nina ja Püüniste maaüksusele ehitatud kalurikolhoosi tarbeks tootmis- ja laohooned, Vahi maaüksusele sõjaväega seotud ehitised. Täiendavaid eluhooneid sel perioodil EKV vähendusega hõlmatud alale ehitatud ei ole. 2021. a on hoonestatud Pullapää maaüksus.

EKV vähendamine juba hoonestatud tootmismaa sihtotstarbega maaüksustel on kooskõlas väljakujunenud hoonestusega. Hoonestamata maaüksuste hoonestamine ei ole kooskõlas ajaloolise ega väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Hõbepaju maaüksusel asuvate hoonete taastamine on EKV-s võimalik vaid algsel kujul (koopiana) kui säilinud on kunagise hoone projekt. Sellisel juhul ei ole tegemist uute hoonete ehitamisega EKV-sse. Kui hoone taastamist võimaldavat projekti ei ole säilinud, siis taastamine ei ole võimalik. Ehitise taastamine on ehitusseadustiku § 4 lg 4 kohaselt ehitamine, mille eesmärk on ehitada lammutatud ehitise asukohale sellega olemuslikult sarnane ehitis. Ehitis on olemuslikult sarnane, kui selle kasutusotstarve, arhitektuuriline lahendus ja maht ei muutu.

Olemasolev hoonestus asub valdavalt maapinna kõrgusel 2,5 m ning väljaspool ülejutusohuga ala. Muutuva kliima oludes ei saa siiski välistada, et ekstreemsetel juhtudel võiks ülejutus ulatuda ka vähendatava EKV-ga aladele. Siiski võib järeldada, et alal ehitamine ei eelda reljeefi muutmise vajadust.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Nõmme külas taotletud ulatuses, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega tootmismaa sihtotstarbega Pullapää nina, Püüniste ja Hapvali, maaüksustel, kuna seal looduslikud kooslused puuduvad.

Hõbepaju maaüksusel asuvate hoonete taastamine on EKV-s võimalik vaid algsel kujul

(koopiana) kunagise projekti olemasolul ja sellisel juhul ei ole tegemist uute hoonete ehitamisega EKV-sse.

35. Nõmme küla ala nr 35

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek on tehtud Nõmme külas Nõmme-Hansu maaüksusel (katastritunnus 67401:001:0550). EKV vähendamise ettepanek tuleneb maaomaniku soovist ehitada hoonestus maaüksusel olevale kõrgendikule, kuna maaüksus on muus osas liigniiske.

Nõmme-Hansu maaüksus on hoonestamata, katastriüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa.

EKV vähendusega hõlmatud alal on metsamaa kõlvik. Ettepanek on vähendada EKV ulatust 75 m-ni umbes 30 m pikkusel ranniku lõigul. Kuna aga tegemist on metsamaaga, kus rakendub EKV metsamaa erisus, siis oleks antud asukohas ehitustegevuse võimaldamiseks vajalik oluliselt suuremas ulatuses EKV vähendamine, sh juurdepääsutee rajamiseks metsamaale jäävasse EKV-sse. Rajatav juurdepääsutee jääks EKV-sse minimaalselt 160 m pikkusel lõigul, tõenäoliselt aga rohkem.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamisega hõlmatud ala ei jää looduskaitsealusele alale.

Ranna EKV-sse jääval alal on valdavalt tegemist metsamaaga, olemasolevate elektriliinide koridorides ka muu maa kõlvikuga. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal, kuna lisaks ehitustegevusele ohustab rannalade kooslusi ka ehitusalade ümbruses toimuv maakasutuse muutus. Ala kasutuselevõtul hoonestusalana muudetakse ehitisi ümbritsevad alad õuealadeks, kus tänu tihedale niitmisele ning muudele võimalikele mõjudele hävib rannaladele iseloomulik elustik. Looduskoosluste hävimine toimub lisaks hoonestusalale ka juurdepääsuteede ja tehnorajatiste alla jääval maa. Arvestades, et valdavas osas on Nõmme-Hansu maaüksusel tegemist liigniiske alaga, siis on juurdepääsutee rajamiseks tõenäoliselt vajalik teekraavide ehitamine, mis omakorda muudab piirnevaid looduskooslusi.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ajalooliselt hoonestamata kinnistule ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Nõmme-Hansu maaüksus ei ole olnud ajalooliselt hoonestatud. EKV vähendamine ei ole kooskõlas ajaloolise ega väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Nõmme-Hansu maaüksusel on suures osas maapinna kõrgus väiksem kui 1 m. Maa-ameti andmetel on kogu maaüksusel maapinna kõrgus alla 2,5 m ning see asub valdavas ulatuses alal, kus on üleujutusohu tõenäosusega üks kord 10 aasta jooksul. Kogu maaüksus, välja arvatud kaks kõrgemat kungast, asub alal, kus on tõenäosus üleujutuseks vähemalt üks kord 50 aasta jooksul. See annab aluse järeldada, et alal ehitamine eeldab reljeefi muutmise vajadust vähemalt juurdepääsutee osas.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Nõmme-Hansu maaüksusel, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, sh metsa kaitse ja ranna eripära arvestava asustuse suunamise eesmärgiga.

36. Nõmme küla ala nr 36

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek on tehtud Nõmme külas alates Pärli maaüksusest (katastritunnus 67401:001:0592) kuni Nõmmeserva maaüksuseni (katastritunnus 67401:001:0183). Ettepanek on vähendada EKV ulatust 100 m-ni rannajoonest.

EKV vähendamise ettepanek on tehtud koostatava üldplaneeringuga kavandatud elamualadel, et võimaldada maakasutuse elluviimist. Tegemist on valdavalt hoonestatud endiste aiandusühistutega, kus käib olemasolevate hoonete ümberehitamine aastaringseks kasutamiseks. EKV vähendamine võimaldab ellu viia üldplaneeringuga kavandatud maakasutust ning võimaldada elamuehitust atraktiivses mereäärses piirkonnas. Alal tuleb elamute ehitamisel silmas pidada üldplaneeringuga kavandatud elamuehitustingimusi endiste aiandusühistute piirkonnas. Ettepanek järgib kehtiva Ridala valla üldplaneeringuga määratud ehituskeeluvööndi kulgemist.

EKV vähendusega hõlmatud alale jäävatel maaüksustel on metsamaa, loodusliku rohumaa, õuema ja muu maa kõlvikud. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist. Kuna antud asukohas rakendub metsamaa erisus, siis hõlmaks kaardil kujutatud EKV vähendus kokku 15 maaüksust, millest üks maaüksus (Liina tee, katastritunnus 67401:001:0448) on transpordimaa sihtotstarbega, viis maaüksust (Ranna-Liina, katastritunnus 67401:001:0449; Eva, katastritunnusega 67401:001:0178; Nõmmeniidu, katastritunnusega 67401:001:0179; Nõmmelaane, katastritunnusega 67401:001:0180; Nõmmeserva, katastritunnusega 67401:001:0183) on maatulundusmaa sihtotstarbega ja ülejäänud üheksa maaüksust on elamumaa sihtotstarbega.

Seitse maaüksust alates Liisi maaüksusest (katastritunnusega 67401:001:0058) kuni Nõmmeserva maaüksuseni on hoonestatud ja neil asuvad kõigil olemasolevad elamud ning nende juurde määratud õuema kõlvik, kuhu ehitamisele rakendub LKS § 38 lg 4 p 1 toodud erand. EKV vähendamisega hõlmatud maaüksused alates Pärli maaüksusest kuni Tiiru maaüksuseni (katastritunnus 67401:001:0057) on hoonestamata ja kaetud suures ulatuses metsamaa kõlvikuga.

EKV vähendamisega hõlmatud alal on kehtestatud Mari kinnistu detailplaneering (kehtestatud 18.02.2014) ja Liina kinnistu detailplaneering (kehtestatud 23.07.2007), kuid kummagi detailplaneeringuga EKV vähendamist ei taotletud.

Koostatava üldplaneeringuga määratakse kogu alale elamumaa juhtotstarve ning seal tuleb arvestada uushoonestusala ehitustingimustega, mis näevad ette üksik- ja kaksikelamute ehitamist, kusjuures uu(t)e hoone(te) ehitamisel peab olema kahe eluhoone vaheline kaugus vähemalt 40 m. Ehitisealune pind sõltub konkreetse krundi suurusest.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamisega hõlmatud ala ei jää looduskaitsealusele alale, kuid jääb minimaalselt 6 m kaugusele Väinamere hoiualast²², mille kaitse-eesmärk on loodusdirektiivi²³ I lisas nimetatud elupaigatüüpide kaitse ning II lisas nimetatud liikide ja linnudirektiivi²⁴ I lisas nimetatud liikide, samuti I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku²⁵ Väinamere loodusala ja Väinamere linnuala.

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.²⁶

Väinamere hoiualal on kogu kõnealuse ranniku ulatuses inventeeritud Väinamere hoiuala ja loodusala eesmärgina nimetatud esmatähtis elupaigatüüp rannaniidud (1630*). Rannaniidule jäävad mitmete kaitsealuste taimeliikide, sh hoiuala ja loodusala eesmärgiks oleva II kaitsekategooria liigi elupaigad.

Hoonestuse rajamine Väinamere hoiuala piirialale ohustab sealseid kooslusi, kuna ala kasutuselevõtul elamualana muudetakse sageli ka hooneid ümbritsev ning neist mere poole jääv ala muruplatsideks, kus tiheda niitmisega hävitatakse looduslik kooslus. Selline oht on juba realiseerunud Nõmmeserva maaüksusel, kus õuemaad on laiendatud hoiualale ja seal asuvale kaitstavale elupaigatübile.

EKV vähendusega hõlmatud alal on hoonestatud maaüksustel valdavalt tegemist loodusliku rohumaa, metsamaa ja õuema kõlvikutega, hoonestamata maaüksustel metsamaa ja loodusliku rohumaa kõlvikutega. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist.

EKV vähendus hõlmab olulises osas ka metsamaad. Tegemist on eeldatavalt ajalooliste märgade rohumaadega, mis on tänapäevaks metsastunud. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Kõnealuses piirkonnas on koostatava üldplaneeringuga rohevõrgustiku osaks (tugialaks) määratud ainult vahetult mere äärde jääv rannaniidu kooslus. Rohevõrgustikust on välja jäetud ranna EKV-sse ja piiranguvööndisse jääv metsamaa. Arvestades rannaniidu koosluse laiust (kohati 10 m), ei ole sellega tagatud rohevõrgustiku toimimine ning sidusus antud alal.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

²² Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59 „Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne maakonnas“

²³ Nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitse kohta

²⁴ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta

²⁵ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“

²⁶ LKS § 32 lg 2

Ajalooliselt hoonestamata kinnistutele ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev. Koostatava üldplaneeringuga määratavad ehitustingimused võimaldavad olemasolevat hoonestust oluliselt tihendada ning ehitada ka seni hoonestamata maaüksustele mitu uut hoonestusala.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Kõnealuse piirkonna rannik on oluline kaitsealuste taimeliikide kasvukohana ning EKV vähendamine võib kaasa tuua inimõju, sh tallamiskooormuse tõusu, mis ohustab ala kaitseväärtusi.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Piirkonnas on ajalooliselt olnud ainult üks talukoht. Täna sel päeval on ala tihedalt asustatud. EKV vähendamise alast sisemaa poole jääb endine aiandusühistu ja sellest mere pool asuvad peale 2000-ndaid ehitatud suvilad. EKV vähendamine juba hoonestatud maaüksustel on kooskõlas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Hoonestamata maaüksused jäävad seni hoonestatud maaüksustest põhja poole, kus ajalooliselt on mets ning kuhu ka seni pole ühtegi hoonestusala moodustatud. Selle ala hoonestamine ei ole kooskõlas väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Olemasoleva hoonestus asub valdavalt maapinna kõrgusel 2,5 m ning väljaspool ülejutusohuga ala. Muutuva kliima oludes ei saa siiski välistada, et ekstreemsetel juhtudel võiks ülejutus ulatuda ka vähendatava EKV-ga aladele. Siiski võib järeldada, et alal ehitamine ei eelda reljeefi muutmise vajadust.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta.

Ranna kaitse üks eesmärke on avalikult kasutatava veekogu kasutamisevõimaluse tagamine avalikkusele ning metsa kasutamise tagamine avalikkusele puhkemetsana. Ehituskeeluvööndi vähendamisel taotletud ulatuses kujundatakse hoonestusalade ümber lisaks õuema, mis võib kujuneda veepiirini. Selline areng ei võimalda avalikkusel veekogu kaldavööndi ega piiranguvööndis asuva metsa kasutamist. Seetõttu ei ole niivõrd kaldalähedasel alal EKV vähendamisel täidetud ranna kaitse eesmärk võimaldada kõigil avalikult kasutatava veekogu ja veekogu kaldaala kasutamine.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Nõmme külas taotletud alal Pärli maaüksusest kuni Nõmmeserva maaüksuseni, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuema kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

37. Rohuküla küla ala nr 37

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek hõlmab Rohuküla külas Lääne-Proosi (katastritunnus 67401:002:0167), Lõuna-Proosi (katastritunnus 67401:002:0168), Ida-Proosi (katastritunnus 67401:002:0169) ja Põhja-Proosi (katastritunnus 18401:001:0706) maaüksuseid tervikuna ja osaliselt Kemo maaüksuse (katastritunnus 67401:002:0881) läänepoolset osa. Seejuures Lääne-Proosi maaüksus asub tervikuna EKV-s, Lõuna-Proosi ja Põhja-Proosi maaüksused on valdavas ulatuses EKV-s ning Ida-Proosi ja Kemo maaüksused vaid osaliselt EKV-s.

EKV vähendusega hõlmatud alal on valdavalt tegemist metsamaa ja muu maa kõlvikuga. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt ülejutatava ala piirist. Kuna antud asukohas rakendub metsamaa erisus, siis hõlmaks kaardil kujutatud EKV vähendus ka eelnimetatud maaüksustest sisemaa poole jääva Lõpe maaüksuse (katastritunnus 18401:001:0705) metsamaa kõlvikut. Sellest tulenevalt anname seisukoha ka EKV vähendamise võimalikkusele Lõpe maaüksuse ranna piiranguvööndisse jääval metsamaal.

Lääne-Proosi, Lõuna-Proosi, Ida-Proosi ja Põhja-Proosi maaüksuste sihtotstarve on 100% elamumaa, Kemo ja Lõpe maaüksuste sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Ettepanek EKV vähendamiseks lähtub väljakujunenud hoonestusest ning on tehtud võimaldamaks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste realiseerimist.

Lääne-Proosi, Lõuna-Proosi, Ida-Proosi ja Põhja-Proosi maaüksustel kehtib Proosi kinnistu detailplaneering²⁷. Detailplaneeringu kehtestamise ajal oli sellel alal tegemist tiheasustusalaga²⁸, kus EKV ulatuseks oli 50 m rannajoonest. Kehtiva Ridala valla üldplaneeringu (kehtestatud 2010) kaardi ja seletuskirja järgi ei ole ala määratud kompaktses asustusega alaks, st tegemist ei ole praegu tiheasustusalaga. Kehtiva Ridala valla üldplaneeringu kohaselt asub ala EKV-s. Vaid Lõuna-Proosi katastriüksusel asus 1998. a hoone, mis on ehitisregistris registreeritud 31.12.2003 kuurina. Lääne-Proosi katastriüksus oli Maa-ameti 25.06.2022 ortofoto andmetel hoonestamata, kuid 19.01.2023 on seal väljastatud EKV-s elamu ehitisluba. Ida-Proosi maaüksusele on väljastatud 01.09.2021 puurkaevu ehitisluba EKV-s ning rajatud puurkaev ja juurdepääsutee. Põhja-Proosi katastriüksusel ehitised puuduvad. Kõlvikutest jäävad alale metsamaa ja muu maa kõlvikud.

Lisaks eelnevale on ettepaneku nr 37 tekstilises osas toodud välja, et koostatava üldplaneeringuga on kavandatud Rohuküla sadama ala laiendamine ja sellest tulenevalt tehakse üldplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 0 meetrini üldplaneeringuga kavandatud sadama maa-ala juhtotstarbe ulatuses, et võimaldada alale lisaks sadama funktsiooni täitmiseks ka seda toetavat ehitustegevust, nt teenindushooneid vmt. Ala sisemine lahendamine ning hoonestuse paiknemine selgub detailsema arendustegevuse käigus. Nimetatud ettepanek kaardirakenduses ega edastatud kaardikihtidel ei kajastu. Selgusetuks jääb, kas EKV vähendamist kavandatakse ainult sadama maa-ala juhtotstarbega alal või ka alal, mis on koostatavas üldplaneeringus märgitud kui Rohuküla sadama võimalik laienemise ala.

Kuna Rohuküla sadama kohta ei ole esitatud konkreetset ettepanekut EKV vähendamise piiriga, siis Keskkonnaamet seda käesolevas kaalutluses ei käsitle ning vajadusel tuleb EKV vähendamist taotleda läbi detailplaneeringu menetluse. Sellest tulenevalt anname oma kaalutlusotsuse ainult kaardile kantud ala nr 37 ulatuses ehk Lääne-Proosi, Lõuna-Proosi, Ida-Proosi, Põhja-Proosi ja Kemo maaüksuste ning Lõpe maaüksuse ranna piiranguvööndisse jääva metsamaa osas.

²⁷ Haapsalu Projekteerimisbüroo OÜ töö nr R-41-03, kehtestatud Ridala Valla volikogu 05.02.2004 otsusega nr 65

²⁸ Määratud tiheasustusalaks Ridala valla osa üldplaneeringuga Uuemõisa aleviku ja Valgevälja ning Rohuküla külade vahelise ala kohta. Koostaja OÜ Maaplaneeringud, 1998. Kehtestatud Ridala Valla volikogu 14.07.1999 määrusega nr 7

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud alal on valdavalt tegemist metsamaa ja muu maa kõlvikuga. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist.

EKV vähendus hõlmab ka metsamaad. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on valdavalt vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Tegemist on eeldatavalt ajalooliste märgade rohumaadega, mis on tänapäevaks metsastunud. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on valdavalt vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Alal kasvav mets ei oma märkimisväärselt puhkemajanduslikku väärtust, kuid vee ja pinnase kaitse funktsiooni kannab ka selline metsakooslus. EKV ulatuse vähendamine metsamaal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal.

EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal. Lääne-Proosi, Lõuna-Proosi maaüksustel on olemasolevad kooslused inimtegevusest mõjutatud, kuna Lääne-Proosil on kunagine hoone lammutatud ja Lõuna-Proosil asub kuur. Ala kasutuselevõtul hoonestusaladena muudetakse ehitisi ümbritsevad alad õuealadeks, kus metsamaa muudetakse õuemaaks. Looduskoosluste hävimine toimub lisaks hoonestusaladele ka juurdepääsuteede, parklate ja tehnorajatiste alla jääval maal.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

EKV vähendamisel ja ala hoonestamisel suureneb inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju, kuna praeguseni ei ole alal eluhooneid, nendega seotud abihooneid ega ka püsivat asustust olnud. Uute hoonestusalade tekkimisega tõuseb rannikuala kasutuskõrre, elamute ümber moodustatakse nende juurde ka õuemaad, kuhu on võimalik rajada uusi hooneid. Inimõju kahjulikkus ilmneb rannal asuva taimkatte hävitamisena või muutmisena, rannale püsivat mõju tekitava ehitamisena, pinna- ja põhjavee võimaliku reostuse tekitamisena jm. Valdavalt kaasneb inimtegevuse laienemisega looduskeskkonnale negatiivne mõju ning mõju on ajas kasvav ning kumuleeruv. Koostatava üldplaneeringuga määratavad ehitustingimused võimaldavad olemasolevat hoonestust oluliselt tihendada ning ehitada ka seni hoonestamata maaüksustele mitu uut hoonestusala.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Lääne-Proosi ja Lõuna-Proosi maaüksused on olnud hoonestatud kahe hoonega juba vähemalt 40 aastat, hooned on nähtavad Maa-ameti ajaloolistelt kaartidelt alates 1982. aastast. Tegemist ei olnud sel ajal elamutega, vaid tõenäoliselt sõjaväe ladudega. Kuni 2020. aastani oli alal 2 kuuri, 2022. oli säilinud kuur vaid Lõuna-Proosi maaüksusel. Selle ala hoonestamine elamualana ei ole kooskõlas väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Kemo ja Lõpe maaüksustel ajalooline või olemasolev hoonestus puudub.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta. EKV vähendusega hõlmatud ala piiril kulgeb Lõppe tee²⁹, mis on koostatava üldplaneeringuga kavandatud avaliku kasutusega teeks ning mille kaudu on tagatud ligipääs kallasrajaale.

Kokkuvõtte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Lääne-Proosi, Lõuna-Proosi, Ida-Proosi, Põhja-Proosi, Kemo ja Lõpe maaüksustel, kuna see ei ole kooskõlas looduskoosluste säilitamise põhimõttega.

Kuna Rohuküla sadama kohta ei ole esitatud konkreetset ettepanekut EKV vähendamise piiriga, siis Keskkonnaamet seda käesolevas kaalutluses ei käsitle ning vajadusel tuleb EKV vähendamist taotleda läbi detailplaneeringu menetluse.

38. Pusku küla ala nr 38

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamist taotletakse Pusku külas Rannakrati maaüksusest (katastritunnus 18401:001:0121) kuni Koduranna maaüksuseni (katastritunnus 67401:002:0922). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtiva Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga. Antud juhul tuleb aga arvesse võtta, et Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga ei taotletud mitte kogu kõnealuse rannikuvööndi ulatuses EKV vähendamist. Tollal kehtis EKV ulatus 100 m veepiirist ning osaliselt on Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga EKV ulatust hoopis suurendatud võrreldes seadusjärgse ulatusega. Pusku külas alal nr 38 on vaid mõned üksikud maaüksused (Lääne-Hansu, katastritunnus 67401:002:0079; Küngu, katastritunnus 67401:002:0129; Koduranna, katastritunnus 67401:002:0922), mille puhul jääb Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringu kaardile kantud EKV piir veepiirile lähemale kui 100 m, kuid ka nende puhul võib tegemist olla üksnes kaardi ebatäpsusega, sest ka seal ei kulge EKV piir mööda looduses jälgitavat piiri ega konkreetsel kaugusel veepiirist.

EKV vähendamise ettepanek on tehtud, kuna Pusku külas asuvad endised aiandusühistud, kuhu on koostatava üldplaneeringuga kavandatud perspektiivsed elamu maa-alad, väärtustades siin pikas perspektiivis aastaringset elamist.

EKV vähendusega hõlmatud alale jäävatel maaüksustel on metsamaa, loodusliku rohumaa, õuema ja muu maa kõlvikud. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt ülejutatava ala piirist.

EKV vähendusega hõlmatud maaüksuste sihtotstarve on elamumaa või maatulundusmaa. Suur osa maaüksustest on hoonestatud, neil asuvad olemasolevad elamud, mille juurde on kaardistatud õuema kõlvik. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuema kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamisega hõlmatud ala jääb väikeses ulatuses Väinamere hoiualale³⁰ ning ka piirneb sellega. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärk on loodusdirektiivi³¹ I lisas nimetatud

²⁹ Teeregistri nr 6740333

³⁰ Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59 „Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne maakonnas“

³¹ Nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taime- ja loomastiku kaitse kohta

elupaigatüüpide kaitse ning II lisas nimetatud liikide ja linnudirektiivi³² I lisas nimetatud liikide, samuti I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku³³ Väinamere loodusala ja Väinamere linnualana.

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.³⁴

Väinamere hoiualal on peaaegu kogu kõnealuse ranniku ulatuses inventeeritud Väinamere hoiuala ja loodusala eesmärgina nimetatud elupaigatüübid rannaniidud (1630*), lood (6280*), liigirikkad niidud lubjavaesel mullal (6270) ja kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210). Nimetatud poollooduslikele kooslustele ja ka väljapoole neid jäävad mitmete II ja III kaitsekategooria taimeliikide, sh hoiuala ja loodusala eesmärgiks oleva II kaitsekategooria liigi elupaigad.

Hoonestuse rajamine Väinamere hoiuala piirialale ohustab sealseid kooslusi, kuna ala kasutuselevõtul elamualana muudetakse sageli ka hooneid ümbritsev ning neist mere poole jääv ala muruplatsideks, kus tiheda niitmise hävitatakse looduslik kooslus.

EKV vähendusega hõlmatud alal on hoonestatud maaüksustel valdavalt tegemist loodusliku rohumaa, metsamaa ja õuema kõlvikutega, hoonestamata maaüksustel metsamaa ja loodusliku rohumaa kõlvikutega. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist.

EKV vähendus hõlmab olulises osas ka metsamaad. Alal on osaliselt tegemist ajalooliste rohumaadega, mis on tänapäevaks metsastunud, osaliselt aga ka vanemate metsaaladega. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on valdavalt vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

Endise aiandusühistu alal on tegemist olemasolevaid hooneid ümbritsevate õuemaadega, kus looduskooslused puuduvad.

EKV vähendusega hõlmatud ala jääb koostatava üldplaneeringu kohaselt rohekoridori. Seejuures kavandatakse rohekoridori ka uushoonestusala. Uushoonestusala käsitletakse koostatavas üldplaneeringus kompaktse hoonestusega alasid hajaasustuses, mis oma asukoha või ümbritseva keskkonna tõttu on juba arendusjärgus või sobivad uuselamuarendusteks. Koostatava üldplaneeringuga määratakse rohekoridoris tingimuseks, et aiaga piiratud õueala suurus rohekoridoris on kuni 0,4 ha ning aedade ja hoonegruppide omavaheline kaugus on vähemalt 50 meetrit. Nii tagatakse hajaasustusele omane avatud ruum ja ulukite vaba liikumine. EKV vähendusega hõlmatud alal ei ole see tingimus juba praegu kõikjal täidetud ning EKV vähendamine võimaldab hoonestust veelgi tihendada, mis on vastuolus rohevõrgustiku tingimustega.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ajalooliselt hoonestamata kinnistutele ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev. Koostatava üldplaneeringuga määratavad uushoonestusala ehitustingimused võimaldavad

³² Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta

³³ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri”

³⁴ LKS § 32 lg 2

olemasolevat hoonestust oluliselt tihendada ning ehitada ka seni hoonestamata maaüksustele mitu uut hoonestusala³⁵.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel. Väinamere rannikuvesi koos Pusku viigiga on veemajanduskava 2022-2027 järgi inimtegevuse tõttu kesise ökoloogilise ja halva koondseisundiga ning eutrofeeruv veekogu. Veemajanduskava eesmärgiks on pinna- ja põhjavee vähemalt hea seisundi saavutamine, vee säästev kasutamine ning kvaliteetse joogivee tagamine. Veekogu hea seisundi saavutamiseks tuleb tagada mh reoveepuhasti keskkonda säästev toimimine. Uute elamute kavandamine alal, kus puudub ja ei ole kavandatud ühiskanalisatsiooni ning teada on veekeskonna halb seisund, ei ole kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega.

Kõnealuse piirkonna rannik on oluline kaitsealuste taimeliikide kasvukohana ning EKV vähendamine võib kaasa tuua inimõju, mis ohustab ala kaitseväärtusi.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Piirkonnas on mereäärsetel maaüksustel ajalooliselt olnud ainult neli talukohta. Tänapäeval on ala üsna tihedalt asustatud, ala põhjaossa jääb kunagine aiandusühistu. EKV vähendamine juba hoonestatud maaüksustel on kooskõlas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Seejuures on seal kogu aiandusühistu ulatuses kaardistatud õuemaad, kus ehitamine on võimalik lähtuvalt LKS § 38 lg 4 p-st 1. Aiandusühistu territooriumil on ainult üks hoonestamata maaüksus (Tormilinnu vkt 8, katastritunnus 67402:001:0280).

Hõredamalt hoonestatud alad ja hoonestamata maaüksused jäävad aiandusühistust lõuna poole, kus ajalooliselt on olnud mets. Selle ala tihe hoonestamine ei ole kooskõlas ajaloolise ja väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Olemasolev hoonestus asub valdavalt maapinna kõrgusel 2,5 m ning väljaspool üleujutusohuga ala. Muutuva kliima oludes ei saa siiski välistada, et ekstreemsetel juhtudel võiks üleujutus ulatuda ka vähendatava EKV-ga aladele. Siiski võib järeldada, et alal ehitamine ei eelda reljeefi muutmise vajadust.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Pusku külas alal nr 38 taotletud ulatuses, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuemaa kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

Võimaldamaks endise aiandusühistu territooriumil asuva hoonestamata maaüksuse hoonestamist ning vajadusel olemasolevate hoonete asemel uushoonestuse rajamist Tormilinnu vkt 6 maaüksusest (katastritunnus 67402:001:0004) kuni Viigi vkt 1 maaüksuseni (katastritunnus 67401:002:1310) ning lisaks Viigi vkt 21 maaüksusel (katastritunnus

³⁵ Uushoonestusala käsitletakse koostatavas üldplaneeringus kompaktse hoonestusega alasid hajaasustuses, mis oma asukoha või ümbritseva keskkonna tõttu on juba arendusjärgus või sobivad uuselamuarendusteks

67401:002:1060), on võimalik elamu maa-ala määratleda tiheasustusalana (ala on juba tiheasustusele omane) – sel juhul rakendub LKS § 38 lg 4 p 1¹ erisus, mille kohaselt tiheasustusalal ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamine on lubatud.

39. Mäeküla küla ala nr 39

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamist taotletakse Mäeküla külas Antsu maaüksusest (katastritunnus 67401:002:0172) kuni maaüksust katastritunnusega 67401:006:0573 läbiva teeni. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga. EKV vähendamise ettepanek on tehtud, et võimaldada hajaasustuse ehituspõhimõtetel põhinevat elamuehitust Haapsalu linna rannikul ning tagada järjepidevus varem kehtinud ning uue üldplaneeringu lahenduse vahel.

EKV vähendusega hõlmatud alale jäävatel maaüksustel on metsamaa, õuemaa ja muu maa kõlvikud. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist.

EKV vähendusega hõlmatud maaüksuste sihtotstarve on elamumaa või maatulundusmaa. EKV vähendusega hõlmatud alale jääb kolm hoonestatud ala. Lisaks jääb kolm hoonestatud ala EKV-sse, st alale, kus EKV vähendust ei taotleta. Olemasolevate elamute juurde on kaardistatud õuemaa kõlvik ning neil on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuemaa kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

Kehtiva Ridala valla üldplaneeringu kohaselt asub ettepaneku ala nr 39 lõunapoolne osa alates Kurisoo maaüksusest (katastritunnus 67401:002:0170) puhkealal P1, mis on kehtiva üldplaneeringuga määratud hoonete ehitamise õigusega puhkealaks. Üldplaneeringu kohaselt on neil aladel lubatud ehitada üksnes vabaaja veetmist soodustavaid rajatisi: vaatetorne, kergliiklus- ja matkaradu, lõkke- ja puhkekohti. P1 juhtotstarbega aladena on osaliselt reserveeritud ka alad, mis on vajalikud rohekoridoride säilitamiseks ning alad, mis toimivad puhveraladena nt elamualade ja maanteed või elamualade ja tootmisalade vahel. Koostatava üldplaneeringuga selliseid ehituslikke piiranguid ei ole ette nähtud.

Alal on mitmeid kehtivaid detailplaneeringuid. Detailplaneeringute alusel on teostatud maaüksuste kruntimine, kuid muus osas ei ole detailplaneeringute eluviimisega alustatud.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamisega hõlmatud ala jääb põhjapoolses osas väikeses ulatuses Väinamere hoiualale³⁶ ning ka piirneb sellega. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärk on loodusdirektiivi³⁷ I lisas nimetatud elupaigatüüpide kaitse ning II lisas nimetatud liikide ja linnudirektiivi³⁸ I lisas nimetatud liikide, samuti I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku³⁹ Väinamere loodusala ja Väinamere linnuala.

³⁶ Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59 „Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne maakonnas“

³⁷ Nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taime- ja loomastiku kaitse kohta

³⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta

³⁹ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.⁴⁰

Väinamere hoiualal on inventeeritud Väinamere hoiuala ja loodusala eesmärgina nimetatud elupaigatüüp rannaniidud (1630*). Nimetatud poollooduslikule kooslusele jäävad mitmete II ja III kaitsekategooria taimeliikide, sh hoiuala ja loodusala eesmärgiks oleva II kaitsekategooria liigi elupaigad.

Hoonestuse rajamine Väinamere hoiuala piirialale ohustab sealseid kooslusi, kuna ala kasutuselevõtul elamualana muudetakse sageli ka hooneid ümbritsev ning neist mere poole jääv ala muruplatsideks, kus tiheda niitmise ja hävitatakse looduslik kooslus.

EKV vähendusega hõlmatud alal on valdavalt tegemist metsamaa kõlvikuga, kus rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist. Tegemist on osaliselt ka ajalooliste metsamaadega. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on valdavalt vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ning puhketingimuste säilitamine. EKV ulatuse vähendamine metsamaal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal.

EKV vähendusega hõlmatud ala jääb koostatava üldplaneeringu kohaselt rohekoridori, mille ulatus on määratud ranna piiranguvööndiga. EKV vähendamine võimaldab killustada rohekoridori ning vähendab selle toimivust, mis on vastuolus rohevõrgustiku eesmärkidega.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ajalooliselt hoonestamata kinnistutele ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendusega hõlmatud alal ei ole asunud ajaloolisi talukohti. Nõukogude perioodil on alale rajatud mõned väikesadamad ja nende juurde suvilad. Ka tänasel päeval on kõnealuses piirkonnas ainult seitse hoonestatud maaüksust. EKV vähendamine peamiselt hoonestamata alal ei ole kooskõlas ajaloolise ega väljakujunenud asustusstruktuuriga.

EKV vähendusega hõlmatud ala asub valdavalt maapinna kõrgusel 2,5 m ning väljaspool üleujutusohuga ala, kuid osaliselt on EKV vähendust taotletud ka alal, kus maapinna kõrgus on alal 1 m. See piirkond on üleujutusohuga alal, kus tõenäosus üleujutuseks on vähemalt üks kord 10 aasta jooksul.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ja kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta. Samas on kallasrajal liikumine juba praegu osaliselt takistatud rannale rajatud paadikanalite ning veepiirini laiendatud õuemaade tõttu.

⁴⁰ LKS § 32 lg 2

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Mäeküla külas alal nr 39, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuemaa kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

40. Tanska küla ala nr 40

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamist taotletakse Tanska külas maaüksust katastritunnusega 67401:006:0573 läbivast teest kuni Jursu maaüksusel (katastritunnus 67401:006:0230) Väinamere hoiuala välispiirini. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga. Antud juhul tuleb arvesse võtta, et Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga ei taotletud mitte kogu kõnealuse rannikuvööndi ulatuses EKV vähendamist. Tõllal kehtis EKV ulatus 100 m veepiirist ning Tanska külas alal nr 40 on vaid Jalaka maaüksusel (katastritunnus 18401:001:0511) Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringu kaardile kantud EKV piir veepiirile lähemale kui 100 m.

EKV vähendamise ettepanek on tehtud, et võimaldada hajaasustuse ehituspõhimõtetele põhinevat elamuehitust Haapsalu linna rannikul ning tagada järjepidevus varem kehtinud ning uue üldplaneeringu lahenduse vahel. Koostatava üldplaneeringu kohaselt määratakse EKV vähendusega alale osaliselt elamumaa juhtotstarve ning seal tuleb arvestada uushoonestusala ehitustingimustega, mis näevad ette üksik- ja kaksikelamute ehitamist, kusjuures uu(t)e hoone(te) ehitamisel peab olema kahe eluhoone vaheline kaugus vähemalt 40 m. Ehitisealune pind sõltub konkreetse krundi suurusest.

EKV vähendusega hõlmatud alale jäävatel maaüksustel on metsamaa ja õuemaa kõlvikud. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist.

EKV vähendusega hõlmatud maaüksuste sihtotstarve on elamumaa või maatulundusmaa. EKV vähendusega hõlmatud alale jääb neli hoonestatud ala. Lisaks jääb neli hoonestatud ala EKV-sse, st alale, kus EKV vähendust ei taotleta. Neljal maaüksusel on olemasolevate elamute juurde kaardistatud õuemaa kõlvik ning neil on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuemaa kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

Kehtiva Ridala valla üldplaneeringu kohaselt asub ettepaneku ala nr 40 põhjapoolne osa kuni Sündeva-Sõeru maaüksuseni (katastritunnus 67401:006:1510) puhkealal P1, mis on kehtiva üldplaneeringuga määratud hoonete ehitamise õigusega puhkealaks. Üldplaneeringu kohaselt on neil aladel lubatud ehitada üksnes vabaaja veetmist soodustavaid rajatisi: vaatetorne, kergliiklus- ja matkaradu, lõkke- ja puhkekohti. P1 juhtotstarbega aladena on osaliselt reserveeritud ka alad, mis on vajalikud rohekoridoride säilitamiseks ning alad, mis toimivad puhveraladena nt elamualade ja maanteed või elamualade ja tootmisalade vahel. Koostatava üldplaneeringuga selliseid ehituslikke piiranguid ei ole ette nähtud.

Alal on kaks kehtivat detailplaneeringut – Ranniku detailplaneering (kehtestatud 2008) ja Mägede detailplaneering (kehtestatud 2006). Mägede detailplaneeringu elluviimisega ei ole alustatud. Ranniku detailplaneeringu alusel on teostatud maaüksuse kruntimine ning osad kruntidest on hoonestatud. Valdav osa Ranniku detailplaneeringu alast jääb väljapoole seadusjärgset EKV ulatust. Mõlema kehtiva detailplaneeringu koostamisel on arvestatud EKV

ulatusega 100 m veepiirist ja metsamaal 200 m veepiirist. Kõik Ranniku detailplaneeringu alale rajatud hooned asuvad väljaspool 100 m laiust (arvestatuna korduva üleujutusega ala piirist) EKV-d.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamisega hõlmatud ala ei jää kaitstavale alale.

EKV vähendusega hõlmatud alal on valdavalt tegemist metsamaa kõlvikuga, kus rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist. Tegemist on osaliselt ka ajalooliste metsamaadega. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on valdavalt vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. EKV ulatuse vähendamine metsamaal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal.

EKV vähendusega hõlmatud ala jääb koostatava üldplaneeringu kohaselt rohekoridori, mille ulatus on valdavalt määratud ranna piiranguvööndiga. EKV vähendamine võimaldab killustada rohekoridori ning vähendab selle toimivust, mis on vastuolus rohevõrgustiku eesmärkidega.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ajalooliselt hoonestamata kinnistutele ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendusega hõlmatud alal ei ole asunud ajaloolisi talukohti. Ajalooliselt oli kõnealuses piirkonnas ainult Jursu talu hoonestus, mis asus väljaspool EKV-d. Nõukogude perioodil on alale rajatud mõned väikesadamad ja nende juurde hooned. Tänapäeval on kõnealusesse piirkonda tekkimas tihedam hoonestus Ranniku detailplaneeringu alale, kuid see jääb valdavalt väljapoole EKV-d, sh väljapoole metsamaal laienevat EKV-d. EKV vähendamine hoonestamata alal ei ole kooskõlas ajaloolise ega väljakujunenud asustusstruktuuriga.

EKV vähendusega hõlmatud ala asub valdavalt maapinna kõrgusel 2,5 m ning väljaspool üleujutusohuga ala.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannalale ja kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta. Samas on kallasrajal liikumine juba praegu osaliselt takistatud rannale rajatud paadikanalite ning veepiirini laiendatud õuemaade tõttu.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Tanska külas alal nr 40, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuemaal kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

41. Kiviküla küla ala nr 41

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek hõlmab Kiviküla külas Eerika (katastritunnus 67401:006:0710) ja Jursu (katastritunnus 67401:006:0230) maaüksuseid. EKV vähendamise ettepanek on esitatud, kuna maaomanik soovib Eerika maaüksusele ehitada elamu. Kuigi taotluses on nimetatud, et kehtiva üldplaneeringu kohaselt on EKV alal vähendatud, ei ole nimetatud aladel EKV vähendamiseks nõusolekut antud, ka ala juhtotstarve on üldplaneeringus Puhkeala P1. P1 alale on lubatud ehitada vabaaja veetmist soodustavaid rajatisi: vaatetorne, kergliiklus- ja matkaradu, lõkke- ja puhkekohti. Puhkeala määrati ala juhtfunktsiooniks ajal, millal katastriüksus oli jätkuvalt riigi omandis. Puhkeala rajamine eramaale ei ole realiseerunud.

Eerika ja Jursu maaüksused on maatulundusmaa sihtotstarbega. Mõlemad maaüksused on hoonestamata ja asuvad kogu ulatuses ranna EKV-s, kuna antud kohas rakendub metsamaa erisus.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala asub tervikuna Väinamere hoiualal⁴¹, mille kaitse-eesmärk on loodusedirektiivi I lisas nimetatud elupaigatüüpide kaitse ning II lisas nimetatud liikide ja linnudirektiivi I lisas nimetatud liikide, samuti I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku⁴² Väinamere loodusalana ja Väinamere linnualana.

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.⁴³

Nimetatud maaüksustel on EKV vähendusega hõlmatud alal inventeeritud Väinamere hoiuala ja loodusala eesmärgina nimetatud elupaigatüüp puiskarjamaad (9070). Lisaks on alal registreeritud mitmete III kaitsekategooria taimeliikide elupaigad.

Üldine põhimõte on, et ehitustegevus ei ole võimalik hoiuala kaitse-eesmärkideks seatud kooslustel tulenevalt LKS § 32 lõikest 2 ning §-st 3. Tegevus kaitstavatel kooslustel läheb vastuollu hoiuala kaitse-eesmärkidega, kuna ehitustegevuse tõttu väheneb kaitstava koosluse pindala, kahjustatakse koosluse terviklikkust ja hävib sellele kooslusele eriomane struktuur. Nende mõjude tõttu saab koosluse soodne seisund kahjustatud.

Samuti on ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal, kuna lisaks ehitustegevusele ohustab rannalade kooslusi ka ehitusalade ümbruses toimuv maakasutuse muutus. Ala kasutuselevõtul hoonestusalana muudetakse ehitisi ümbritsevad alad õuealadeks, kus tänu tihedale niitmisele ning muudele võimalikele mõjudele hävib rannaladele iseloomulik elustik.

⁴¹ Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59 „Hoiualade kaitse alla võtmise Lääne maakonnas“

⁴² Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“

⁴³ LKS § 32 lg 2

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ajalooliselt hoonestamata kinnistule ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Kõnealuse piirkonna rannik on oluline kaitsealuste linnuliikide, sh hoiuala ja linnuala eesmärgiks seatud linnuliikide pesitsusalana. EKV vähendamine võib kaasa tuua inimõju, mis häirib ja ohustab alal pesitsevaid linde.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Erika ja Jursu maaüksused ei ole olnud ajalooliselt hoonestatud. EKV vähendamine ei ole kooskõlas ajaloolise ega väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Erika ja Jursu maaüksuste metsamaa osal on maapinna kõrgus suurem kui 2 m ning see asub väljaspool üleujutusohuga ala. Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel on seal üleujutusohu harvem kui üks kord 100 aasta jooksul. Samas nendele maaüksustele juurdepääs jääks alale, kus on üleujutusohu vähemalt üks kord 10 aasta jooksul, tõenäoliselt oluliselt sagedamini. Seega hoonestuse ehitamine alale ei eelda reljeefi muutmise vajadust, küll aga on üleujutustest ohustatud juurdepääs maaüksustele.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasarjal liikumist eeldatavalt ei mõjuta.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Erika ja Jursu maaüksustel, kuna see on vastuolus Väinamere hoiuala ja ranna kaitse eesmärkidega.

42. Kiviküla küla ala nr 42

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamist taotletakse Kiviküla külas Jändi vkt 2 maaüksusest (katastritunnus 67401:004:0030) kuni Jändi vkt 9 maaüksuseni (katastritunnus 67401:004:0111). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga.

EKV vähendamise ettepanek on tehtud, et võimaldada hajaasustuse ehituspõhimõtetele põhinevat elamuehitust Haapsalu linna rannikul ning tagada järjepidevus varem kehtinud ning uue üldplaneeringu lahenduse vahel. Koostatava üldplaneeringu kohaselt määratakse EKV vähendusega alale osaliselt elumumaa juhtotstarve ning seal tuleb arvestada uushoonestusala ehitustingimustega, mis näevad ette üksik- ja kaksikelamute ehitamist, kusjuures uu(t)e hoone(te) ehitamisel peab olema kahe eluhoone vaheline kaugus vähemalt 40 m. Ehitisealune pind sõltub konkreetse krundi suurusel.

EKV vähendusega hõlmatud alale jääb 16 maaüksust ning neil maaüksustel on metsamaa, õuema ja muu maa kõlvikud. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist, kuid antud kohas ei jää ranna piiranguvööndisse metsamaad, vaid seal on puittaimestikuga ala puhul tegemist põõsastikuga ning muu maa kõlvikuga.

EKV vähendusega hõlmatud maaüksuste sihtotstarve on kõigil elamumaa. EKV vähendusega hõlmatud maaüksustest kaheksa on hoonestatud ning kuue maaüksuse puhul on tegemist suvilakruntide juurde mõõdistatud peenramaa kruntidega, mis ei ole ette nähtud hoonestamiseks. Lisaks jääb kolm hoonestatud maaüksust EKV-sse, st alale, kus EKV vähendust ei taotleta. Kõigil hoonestatud maaüksustel on olemasolevate elamute juurde kaardistatud õuema kõlvik ning neil on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuema kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust. EKV vähendusega alal on vaid kolm maaüksust, mis on ehitisregistri andmetel hoonestamata ja mida oleks võimalik hoonestada, kusjuures neist kahe puhul on ehitustegevus võimalik väljaspool seadusjärgset EKV-d. Seega on EKV vähendamine vajalik vaid ühe hoonestamata Jändi vkt 18 maaüksuse (katastritunnus 67401:006:0195) hoonestamise võimaldamiseks. Samas Maa-ameti ortofotode põhjal on ka see maaüksus tegelikkuses hoonestatud. Hooned on ehitatud ajavahemikul 2017-2018, mil kehtis Ridala valla üldplaneeringuga määratud EKV ulatus ning hoonete ehitamine kõnealusele alale ei olnud vastuolus LKS-ga. Tõenäoliselt kaardistatakse Jändi vkt 18 maaüksuse hoonete juurde ka õuema kõlvik, mis võimaldab EKV-s ehitustegevust LKS § 38 lg 4 p 1 alusel.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamiseiga hõlmatud ala ei jää kaitstavale alale.

EKV vähenduseiga hõlmatud alal on valdavalt tegemist õuema ja muu maa kõlvikuga. EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal, kuid samas on need looduskooslused juba praegu olulisel määral inimtegevusest mõjutatud, kuna jäävad olemasolevate hoonete ümber ja õuealade vahele.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Koostatava üldplaneeringuga määratavad uushoonestusalade ehitustingimused võimaldavad alal asuvat hoonestust tihendada ja rajada uusi hoonestatud alasid olemasolevate vahele. Inimtegevusest lähtuvalt kahjuliku mõju olulist tõusu ei ole eeldada, kuid samas ei ole see välistatud. Piirkond on hoonestatud ka praegu ning mõju on juba olemas. Samas uute hoonestusalade tekkimisega veel hoonestamata maaüksustele paratamatult rannikuala kasutuskoomus tõuseb, kuid see tõuseb ka siis, kui EKV vähendamist ei toimu, sest seni hoonestamata maaüksustel on võimalus ehitustegevuseks ka väljaspool EKV-d.

Alal on olemas elektrivõrgud ja juurdepääsuteed. Olemasoleva hoonestuse säilimisel EKV vähendamine rannikul inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju eeldatavalt oluliselt ei suurenda. Inimmõju suureneb juhul kui olemasoleva hoonestuse asemel rajatakse suuremahulisemad hooned. Kui tehnovõrgud (veevarustus, reoveesüsteemid) rajatakse nõuetekohaselt ja korraldatakse seadustele vastav prügimajandus, siis nendest aspektidest tulenev inimmõju ei suurene.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Kiviküla küla kõnealune piirkond on tihedalt asustatud. Nõukogude perioodil on alale rajatud suvilad. EKV vähendamisel on võimalus uute hoonete ehitamiseks olemasoleva hoonestuse vahele. EKV vähendamine ei muuda väljakujunenud asustusstruktuuri.

EKV vähendusega hõlmatud ala asub valdavalt maapinna kõrgusel 1,5-2 m ning Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel on seal tõenäosus üleujutuseks üks kord 50 a jooksul.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ja kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta. Koostatava üldplaneeringuga on kavandatud kõnealuselt alalt juurdepääs kallasrajale.

Kokkuvõte

Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Kiviküla külas alal nr 42 taotletud ulatuses. Keskkonnaamet ei pea otstarbekaks EKV vähendamist taotletud piirides, kuna see ei lähtu olemasolevast hoonestusest (EKV vähenduse piir läbib hoonestatud õuemaid ja hooneid) ega looduses arusaadavatest piiridest. Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega selliselt, et EKV piiriks on alates Jändi vkt 18 maaüksuse (katastritunnus 67401:006:0195) idapiirist kuni Jändi vkt 3 maaüksuse (katastritunnus 67401:004:0121) õuemaani Kalde tee (teeregistri nr 6740061) pikenduseks olev kruuskattega tee. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on EKV-s ehitustegevus võimalik õuema kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

43. Kiviküla küla ala nr 43

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamist taotletakse Kiviküla külas Spordibaasi maaüksusest (katastritunnus 67401:006:0118) kuni Tindaviigi maaüksuseni (katastritunnus 67401:006:0134). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga.

EKV vähendamise ettepanek on tehtud, et võimaldada hajaasustuse ehituspõhimõtetele põhinevat elamuehitust Haapsalu linna rannikul ning tagada järjepidevus varem kehtinud ning uue üldplaneeringu lahenduse vahel.

EKV vähendusega hõlmatud alale jäävatel maaüksustel on metsamaa, loodusliku rohumaa, õuema ja muu maa kõlvikud. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist.

EKV vähendusega hõlmatud maaüksuste sihtotstarve on elamumaa, maatulundusmaa, ühiskondlike ehitiste maa ja tootmismaa. Suur osa maaüksustest on hoonestatud, neil asuvad olemasolevad elamud, mille juurde on kaardistatud õuema kõlvik. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuema kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust.

EKV vähendamise ettepanekus on öeldud, et Kiviküla külas asub kolm väikesadamat, mis on määratud sadama maa-ala juhtotstarbega ning antud aladel on sadamaehitiste kavandamine võimalik ilma täiendavalt selleks ehituskeeluvööndi vähendamist taotlemata. Samas koostatava üldplaneeringu interaktiivses kaardirakenduses on kõnealuses piirkonnas näidatud kaks sadama maa-ala juhtfunktsiooniga ala – Topu sadam ja Trammi maaüksusel (katastritunnus 18401:001:0818) asuv ala. Sadamaregistrisse on kantud üksnes Topu sadam⁴⁴.

Keskkonnaamet peab vajalikuks välja tuua, et sadam on veesõidukite sildumiseks kohandatud ja sadamateenuse osutamiseks kasutatav maa- ja veeala ning seal asuvad sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikud ehitised (sh muul, kai, slipp, rannakindlustus, kanal jt

⁴⁴ Sadamakood EE TOP

sadama sihtotstarbeliseks kasutuseks mõeldud hooned ja rajatised sadama territooriumil) ehk sadamaehitised (sadamaseadus § 2 lg 2). Sadamatele kehtib sadamaseadus ning registrisse kandmise kohustus. LKS § 38 lg 5 p 2 sätestab, et ehituskeeld ei laiene kehtestatud planeeringuga kavandatud sadamaehitisele (kai, muul, paadikanal jne) ja veeliiklusrajatisele (poi, veemärk jne). Nimetatud erandi rakendamiseks peavad konkreetsed sadamaehitised olema üldplaneeringus (joonisel-skeemidel ja/või seletuskirjas) kajastatud täpsusastmes, mis võimaldaks hinnata kavandatava sadamaehitise iseloomu (mis tüüpi või mastaapi sadamaehitisega on tegu), kasutskoormust ja keskkonnakoormust (sh mõju ranna ja kalda kaitse eesmärkidele), nt muuli puhul orienteeruv pikkus, statsionaarse kai puhul orienteeruv silduvate aluste hulk jne. Kui üldplaneering sadamaehitisi piisava täpsusega ei käsitle, on uute sadamaehitiste rajamiseks vajalik detailplaneering. Planeeringu alusel kavandatud sadamaehitise erand kehtib vaid sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikele ehitistele⁴⁵.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamisega hõlmatud ala jääb osaliselt Väinamere hoiualale⁴⁶. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärk on loodusdirektiivi⁴⁷ I lisas nimetatud elupaigatüüpide kaitse ning II lisas nimetatud liikide ja linnudirektiivi⁴⁸ I lisas nimetatud liikide, samuti I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku⁴⁹ Väinamere loodusala ja Väinamere linnualana.

Hoiualal on keelatud nende elupaikade ja kasvukohtade hävitamine ja kahjustamine, mille kaitseks hoiuala moodustati ning kaitstavate liikide oluline häirimine, samuti tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi.⁵⁰

Väinamere hoiualal on peaaegu kogu kõnealuse ranniku ulatuses inventeeritud Väinamere hoiuala ja loodusala eesmärgina nimetatud elupaigatüübid kadastikud (5130), lood (6280*), kuivad niidud lubjarikkal mullal (6210), liigirikkad madalsood (7230). Nimetatud poollooduslikele kooslustele ja ka väljapoole neid jäävad mitmete II ja III kaitsekategooria taimeliikide elupaigad.

Hoonestuse rajamine Väinamere hoiualale ohustab sealseid kooslusi, kuna ala kasutuselevõtul elamualana muudetakse sageli ka hooneid ümbritsev ala muruplatsideks, kus tiheda niitmisega hävitatakse looduslik kooslus.

EKV vähendusega hõlmatud alal on hoonestatud maaüksustel valdavalt tegemist loodusliku rohumaa, metsamaa, muu maa ja õuema kõlvikutega, hoonestamata maaüksustel metsamaa, muu maa ja loodusliku rohumaa kõlvikutega. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt ülejutatava ala piirist. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on valdavalt vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

⁴⁵ Sadamaehitisena käsitleme sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke ehitisi. Üldjuhul ehitisi, kus osutatakse sadamateenust sadamaseaduse § 3 mõistes.

⁴⁶ Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59 „Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne maakonnas“

⁴⁷ Nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taime- ja loomastiku kaitse kohta

⁴⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta

⁴⁹ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“

⁵⁰ LKS § 32 lg 2

Ajalooliselt hoonestamata aladele ehitamine suurendab ala kasutuskooormust ja inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju. Ehitamisega kaasneb alati teatav negatiivne inimõju keskkonnale ning see mõju võib olla aja jooksul suurenev ja ruumis laienev.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel.

Kõnealuse piirkonna rannik on oluline kaitsealuste taimeliikide ja elupaigatüüpide kasvukohana ning EKV vähendamine võib kaasa tuua inimõju, mis ohustab ala kaitseväärtusi.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Piirkonna rannik on tänasel päeval üsna tihedalt asustatud. EKV vähendamine juba hoonestatud maaüksustel on kooskõlas väljakujunenud asustusstruktuuriga, kuid EKV vähendamine tooks kaasa asustuse laienemise (eelkõige sisemaa poole) ja tihenemise. Olemasolevatel õuemaadel on ehitamine võimalik lähtuvalt LKS § 38 lg 4 p-st 1.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ja kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta. Koostatava üldplaneeringuga on kavandatud kõnealuselt alalt juurdepääs kallasrajale. Kallasrajal liikumine on juba praegu osaliselt takistatud rannale rajatud paadikanalite ning veepiirini laiendatud õuemaade tõttu.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Kiviküla külas alal nr 43. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuemaa kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust. Sadamates on LKS § 38 lg 5 p 2 alusel võimalik ehitada sadama sihtotstarbeliseks kasutamiseks vajalikke ehitisi, kui need on planeeringuga kavandatud ja planeeringujoonisel näidatud.

44. Varni küla ala nr 44

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek hõlmab Varni külas asuvaid Silma (katastritunnus 67401:006:0901), Jõekirjaku (katastritunnus 18401:001:0604), Veskimäe (katastritunnus 18401:001:0605) ja Kustase (katastritunnus 67401:006:0158) maaüksuseid. Ettepanek on esitatud tagastatavate maade pärijate poolt, kes soovivad endale kuuluvad maatulundusmaad hoonestada.

Veskimäe ja Kustase kinnistud on hoonestatud. Kustase kinnistul asuvad olemasolev elamu ja saun ning elamu juurde on kaardistatud õuemaa kõlvik, kus ehitamisele rakendub LKS § 38 lg 4 p 1 erand.

Veskimäe kinnistul asub ehtisregistri andmetel abihoone. Lisaks on sellel kinnistul veel üks hoone, abihoonest mere pool asuv ehtisregistrisse kandmata eluhoone, asudes olemasoleval õuemaa kõlvikul. Nimetatud hoone on nähtav juba 2012. a ortofotolt, kui Kustase ja Veskimäe kinnistu ei olnud jagatud kaheks iseseisvaks katastriüksuseks ning selle hoone ehitamisele rakendus LKS § 38 lg 4 p 1 erand ning hoone ehitamine kõnealusesse asukohta ehituskeeluvööndis oli lubatud.

Silma ja Jõekirjaku maaüksused on hoonestamata.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala ei asu ühelgi kaitstaval loodusobjektil. Silma, Jõekirjaku, Veskimäe ja Kustase maaüksuste merepoolne osa jääb Väinamere hoiualale⁵¹, kus tegevused on reguleeritud LKS-ga.

Nimetatud maaüksustel on kõlvikutest määratud metsamaa, muu maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud, Veskimäe ja Kustase maaüksustel ka õuema kõlvik. Metsamaa kõlvikul rakendub LKS § 38 lg 2, millest tulenevalt ulatub metsamaal ranna EKV 200 m kauguseni korduvalt üleujutatava ala piirist.

EKV vähendus hõlmab ka metsamaad. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on valdavalt vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine.

EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal.

Veskimäe ja Kustase maaüksustele jääb ajalooline ja ka praegu hoonestatud elamukoht, mis on nüüdseks jagatud kaheks iseseisvaks maaüksuseks. Olemasolevat hoonete juures õuemaal puuduvad tundlikud rannakooslused; ranna looduslikud kooslused säilivad õuema ja veepiiri vahelisel alal puhveralana, mis vähendab inimtegevusest tulenevat survet (sh hajukoormust) merele.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Seni hoonestamata Silma ja Jõekirjaku maaüksuste hoonestamisel suureneb inimtegevusest lähtuv kahjulik mõju. Uute hoonestusalade tekkimisega veel hoonestamata maaüksustele paratamatult rannikuala kasutuskooormus tõuseb. Mõlemal nimetatud maaüksusel on ehitusvõimalus väljapoole ranna ehituskeeluvööndit jääval alal, st ranna piiranguvööndisse jääval loodusliku rohumaa kõlvikul. Ehitamisel väljapoole kehtivat ranna ehituskeeluvööndit on tagatud piisav puhverala hoonete ja mere vahel.

Ajaloolisele õuemaale täiendavate hoonete ehitamine inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju eeldatavalt oluliselt ei suurenda. Inimmõju suureneb juhul kui olemasoleva hoonestuse asemel rajatakse suuremahulisemad hooned. Üldplaneeringus määratud maakasutus ei luba eeldada, et Veskimäe ja Kustase maaüksuste kasutusintensiivsus olulisel määral suureneks.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Veskimäe ja Kustase maaüksustel asub ajalooline talukoht. Ajaloolises talukohas uute hoonete püstitamine ei muuda väljakujunenud asustusstruktuuri. EKV vähendamine juba asustatud alal on kooskõlas rannikul asuva asustuse suunamisega.

Silma ja Jõekirjaku maaüksustel eluhooneid asunud ei ole ning seal EKV vähendamine ei ole kooskõlas ajaloolise ega väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Olemasoleval õuemaal on maapinna kõrgus suurem kui 2 m ning see asub väljaspool üleujutusohuga ala. Muutuva kliima oludes ei saa siiski välistada, et ekstreemsetel juhtudel

⁵¹ Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59 „Hoiuala de kaitse alla võtmine Lääne maakonnas“

võiks ülejutus ulatuda ka vähendatava EKV-ga aladele. Siiski võib järeldada, et alal ehitamine ei eelda reljeefi muutmise vajadust.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei nõustu Keskkonnaamet EKV vähendamisega. Veskimäe ja Kustase maaüksusel on ehitamine lubatud olemasolevate elamute õuema kõlviku ulatuses.

Silma ja Jõekirjaku maaüksustel on ehitusvõimalus väljaspool ranna EKV-d.

45. Allika küla ala nr 45

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek hõlmab Allika külas ala alates Põhja-Kanali maaüksusest (katastritunnus 67405:002:1470) kuni Mäe maaüksuseni (katastritunnus 67405:002:0820). Ettepanek EKV vähendamiseks on tehtud kuni Varni tee merepoolse servani, et võimaldada tee parendamist ning teest maismaa poole jääval alal ehitustegevust olemasoleva hoonestuse vahel. Kokku hõlmab EKV vähendus seitset elamumaa sihtotstarbega maaüksust, millest ehitisregistri andmetel on hoonestatud kolm Varni teega piirnevat maaüksust, kuid Maa-ameti ortofoto põhjal asuvad hooned kokku viiel maaüksusel. Ehitisregistri andmetel asuvad hoonestatud maaüksustel olemasolevad elamud ja nende juurde on kaardistatud ka õuema kõlvikud, kus reeglina rakendub ehitamisele LKS § 38 lg 4 p 1 erand, kuid kuna osad õuemaad jäävad osaliselt veekaitsevööndisse, siis ei ole kõikidel õuema kõlvikutel võimalik nimetatud erandit rakendada. Kujundades olemasoleva elamu ümber õuema väljaspoole veekaitsevööndit, on ehitustegevus hoonestatud maaüksustel võimalik. Seni hoonestamata maaüksustel on võimalus ehitustegevuseks ka väljaspool EKV-d.

Varni tee on olemasolev kattega tee (st ehitis) ning olemasoleva ehitise korrastamine on EKV-s lubatud.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendusega hõlmatud ala ei asu ühelgi kaitstaval loodusobjektil. Alal on kõlvikutest määratud õuema, metsamaa, muu maa ja loodusliku rohumaa kõlvikud.

EKV vähendusega hõlmatud alal on puittaimestikuga kaetud ala puhul valdavalt tegemist põõsastikuga ja muu maa kõlvikuga, kuid põhjapoolses osas leidub ka vähesel määral metsamaad. Tegemist on eeldatavalt ajalooliste märgade rohumaadega, mis on tänapäevaks osaliselt metsastunud. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on valdavalt vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Alal kasvav mets ei oma märkimisväärset puhkemajanduslikku väärtust, kuid vee ja pinnase kaitse funktsiooni kannab ka korduvalt ülejutataval alal esinev metsakooslus, samuti sealsed märgalakooslused.

EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal, kuid samas on need looduskooslused juba praegu olulisel määral inimtegevusest mõjutatud, kuna jäävad olemasolevate hoonete ümber ja õuealade vahele.

EKV vähendusega hõlmatud ala jääb valdavalt väljapoole rohevõrgustiku alasid ning EKV vähendus ei mõjuta selle toimivust.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest lähtuvalt kahjuliku mõju olulist tõusu ei ole maaüksuste suvilatena kasutamisel eeldada, kuid samas ei ole see välistatud aastaringsete elamute ehitamisel. Piirkond on hoonestatud ka praegu ning mõju on juba olemas. Samas uute hoonestusalade tekkimisega veel hoonestamata maaüksustele paratamatult rannikuala kasutuskooormus tõuseb, kuid see tõuseb ka siis, kui EKV vähendamist ei toimu, sest seni hoonestamata maaüksustel on võimalus ehitustegevuseks ka väljaspool EKV-d.

Alal on olemas elektrivõrgud ja juurdepääsuteed. Olemasoleva hoonestuse säilimisel EKV vähendamine rannikul inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju eeldatavalt oluliselt ei suurenda. Inimõju suureneb juhul kui olemasoleva hoonestuse asemel rajatakse suuremahulisemad hooned.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Allika küla kõnealune piirkond on tihedalt asustatud ning ka EKV vähendamata on võimalus uute hoonete ehitamiseks olemasoleva hoonestuse vahele. EKV vähendamine ei muuda väljakujunenud asustusstruktuuri, kuid ehitamine on võimalik ka EKV-d vähendamata ning sel juhul Keskkonnaamet vähendamist ei kaalu.

Alalolevad katastriüksused on olnud asustatud juba paar aastakümnet. Olemasolevatel õuealadel on maapinna kõrgus pisut suurem kui 1 m ning suurel osal EKV vähendusega hõlmatud alast on Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel oht üleujutuseks vähemalt üks kord 10 aasta jooksul. Siiski võib järeldada, et alal ehitamine ei eelda reljeefi muutmise vajadust või vähemalt pole seda senise ehitustegevuse käigus tehtud.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu ranna alale ei mõjuta, sest EKV vähendamise ala ei piirne kallasrajaga ja kavandatav ehitusala asub Varni teest maismaa pool.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast ei ole vajalik soovitud alal ranna EKV vähendamine. Ka EKV-d vähendamata on võimalik olemasolevat hoonestust Allika külakeskuses tihendada ning rajada uusi hooneid nii olemasolevatele õuemaadele, mis jäävad väljapoole veekaitsevööndit, kui ka väljapoole EKV-d.

46. Põgari-Sassi küla ala nr 46

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek hõlmab Põgari-Sassi külas Vana-Sassi (katastritunnus 67405:001:0281), Ranna (katastritunnus 67405:001:0282), Poka-Natka (katastritunnus 67405:001:0120), Poka (katastritunnus 67405:001:0111), Mäe-Jaagu (katastritunnus 67405:002:0811) ja Põgari Laut (katastritunnus 67405:002:0375) maaüksuseid. EKV vähendamise ettepanek tehakse tulenevalt kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teedevõrgust ja väljakujunenud asustusest ning piirkonnas (Vana-Sassi maaüksusega läänest piirneval alal) varem Helmu kinnistu detailplaneeringuga vähendatud EKV ulatusest. EKV piiri vähendamist taotletakse kuni Tuuru-Puise mnt põhjapoolse servani.

Ehitisregistri andmetel on hoonestatud Vana-Sassi, Ranna ja Poka-Natka maaüksused. Tegelikult on hoonestatud ka Poka ja Põgari laut maaüksused, seejuures Poka maaüksusel asuvad abihooned ning Põgari laut maaüksusel nõukogudeaegne laudahoone. Poka maaüksuse hooned asuvad väljaspool koostatava ÜP kohast EKV-d.

Nii Vana-Sassi, Poka-Natka kui Ranna maaüksusel on EKV-sse jäävas osas tegemist olemasoleva elamu juurde kuuluva õuemaa kõlvikuga, kuhu ehitamine on tulenevalt LKS § 38 lg 4 p-st 1 lubatud.

Looduskoosluste säilitamine

Vähendatav ala asub kogu ulatuses Matsalu rahvuspargi⁵² Matsalu piiranguvööndis. Piiranguvööndis rahvuspargi kaitse-eesmärgina kaitstavad kooslused puuduvad.

EKV vähendusega hõlmatud alal on Poka maaüksusel õuemaa, metsamaa ja loodusliku rohumaa kõlvikud, Mäe-Jaagu maaüksusel loodusliku rohumaa kõlvik ning Põgari laut maaüksusel loodusliku rohumaa ja õuemaa kõlvikud.

Poka maaüksusel on ajalooline talukoht, mis on aja jooksul metsastunud ning praegusel metsamaa kõlvikul asuvad hoonete varemed, mis on nähtavad Maa-ameti reljeefikaardilt. Seega ajalooliselt on õuemaa kõlvik olnud laiem kui praegu. Metsamaale ehitamisel muudetakse alale kujunenud looduskooslusi. Ehitamine rannal kasvavatesse metsadesse on valdavalt vastuolus ranna piiranguvööndi metsade kaitse-eesmärgiga, milleks on vee ja pinnase kaitsmine ja puhketingimuste säilitamine. Alal kasvav mets ei oma märkimisväärset puhkemajanduslikku väärtust, kuid vee ja pinnase kaitse funktsiooni kannab ka selline metsakooslus. EKV ulatuse vähendamine metsamaal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal.

Mäe-Jaagu maaüksusel on kogu EKV-sse jääva ala puhul ning Põgari laut maaüksusel osaliselt tegemist loodusliku rohumaa, kuhu ehitamisel muudetakse looduslikke kooslusi nii ehitiste alla jääval maal kui ka ehitisi ümbritseval alal, kus seetõttu hävib rannaladele iseloomulik elustik. EKV ulatuse vähendamine taotletud alal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal.

Põgari laut maaüksusel olemasolevat hoonet ümbritseval alal looduskooslused puuduvad, kuna seda ala on hoone ehitamisel ja kasutamisel olulisel määral muudetud. Ala on kraavitud ja täidetud, seal asuvad ka olemasolevad teed ja platsid.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest lähtuvalt kahjuliku mõju olulist tõusu ei ole eeldada, kuid samas ei ole see välistatud. Piirkond on hoonestatud ka praegu ning mõju on juba olemas. Samas uute hoonestusalade tekkimisega veel hoonestamata maaüksustele paratamatult rannikuala kasutuskormus tõuseb. Rannikul on tegevused piiratud, kuna ala on kaitse all Matsalu rahvuspargina.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Matsalu rahvuspargi kaitse-eesmärk on lisaks loodusväärtustele kaitsta ka väljakujunenud asustust – kultuuripärandit, sh asustusstruktuuri ja -tihedust. Uuringu "Matsalu rahvuspargi

⁵² Vabariigi Valitsuse 17.03.2023 määrus nr 34 „Matsalu rahvuspargi kaitse-eeskiri“ (edaspidi Matsalu RP kaitse-eeskiri)

ehituspärandi ja asustusstruktuuri analüüs" (Artes Terrae, 2013) järgi on Põgari-Sassi küla väga unikaalne: hästi säilinud algupärasus, valdav enamus talukohti on tsaariajast, hästi säilinud näide 19. sajandi kruntimise järgsest struktuurist. Traditsiooniline ilme keskmiselt säilinud: üldiselt hästi säilinud, kuid küla keskel asuv karjalaut mõjub domineerivalt. Põgar-Sassi küla võib pidada väga väärtuslikuks põliskülaks, mis tuleks arvata Matsalu kaitstavate külade hulka, säilitades krundi- ja hoonestuse struktuuri.

Ajaloolises Poka talus on kõrvuti (praegustel Poka-Natka ja Poka maaüksustel) olnud kaks õueala. Seega Poka maaüksusel hoonestuse taastamine alguses asukohas on kooskõlas ajaloolise, rannikule omase asustusstruktuuriga. Samas on Poka kinnistul juba olemasolevad abihooned, mis jäävad väljapoole koostatava ÜP kohast ranna EKV-d ning mille juurde on võimalik ehitada uusi hooneid ilma EKV-d vähendamata.

Mäe-Jaagu maaüksus on ajalooliselt ja ka praegu hoonestatud maaüksus, kuid selle hoonestus asub väljaspool EKV-d maaüksuse Kiideva küla poolses otsas. Tuuru-Puise mnt ääres ei ole sellel alal hoonestust asunud. Samas ei oleks sinna hoonestuse rajamine vastuolus Matsalu rahvuspargi väljakujunenud asustusstruktuuriga, kuna hoonestus sobituks olemasolevasse, mööda tee äärt kulgevasse hoonestusalasse.

Põgari laut maaüksus on hoonestatud, sellel asub nõukogudeaegne laudahoone. Juba hoonestatud maaüksusele olemasoleva hoone lähedusse uute hoonete ehitamine või olemasoleva hoone lammutamisel selle asemele ehitamine ei ole vastuolus Matsalu rahvuspargi kultuuripärandi eesmärkidega.

Mäe-Jaagu ja Põgari laut maaüksustel on maapinna kõrgus osaliselt alla 1 m. Sellele alale ehitamiseks võib olla vajalik reljeefi muutmine. Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel ohustab Mäe-Jaagu ja Põgari-laut maaüksusi üleujutus, mille esinemise tõenäosus on vähemalt üks kord 50 aasta jooksul. Üleujutus esinemissagedusega üks kord 10 aasta jooksul ei tõuse tõenäoliselt üle Tuuru-Puise tee.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu ranna alale ei mõjuta, sest EKV vähendamise ala ei piirne kallasrajaga ja kavandatav ehitusala asub Tuuru-Puise teest maismaa pool.

Kokkuvõte

Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Põgari-Sassi külas alal nr 46 taotletud ulatuses, kuna see ei lähtu looduskoosluste ja väljakujunenud asustuse säilitamise põhimõttest. Olemasolevate elamute õuemaadel ei ole vajalik EKV vähendamine, kuna seal on ehitamine lubatud LKS § 38 lg 4 p 1 alusel. Poka maaüksusel on ehitamine võimalik väljaspool EKV-d.

Keskkonnaamet nõustub EKV vähendamisega Põgari Laut maaüksusel alates Uuetoa maaüksuse (katastritunnus 67405:002:0642) piirist kuni olemasolevast laudast lääne poole jääva kuivenduskraavini (kraav on näidatud põhikaardil), kokku ca 150 m pikkusel lõigul.

47. Puise küla ala nr 47

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek hõlmab Puise külas Nina maaüksust (katastritunnus 67405:001:1001). EKV vähendamise ettepanek on tehtud Puise ninas sellisel, et EKV-st jääks välja Puise ninasse üldplaneeringuga kavandatud äri maa-ala juhtotstarbega ala selle sihtotstarbeliseks kasutamiseks.

Nina maaüksus on hoonestatud, seal asub kokku kaheksa hoonet, sh elamu, puhkemaja, abihooned, laohoone. Ettepanek on tehtud vähendada EKV ulatust selliselt, et kõik Nina maaüksuse hooned jäävad EKV-st välja, seejuures hõlmab ettepanek koostatavas üldplaneeringus äri maa-ala juhtotstarbega ala, aga ka sellest väljapoole jäävat õuema kõlvikut ning loodusliku rohumaa kõlvikut.

Looduskoosluste säilitamine

Vähendatav ala asub kogu ulatuses Matsalu rahvuspargis, jäädes valdavalt Matsalu piiranguvööndisse, aga osaliselt ka Puise ranna sihtkaitsevööndisse.

Piiranguvööndi osas on tegemist ajalooliselt hoonestatud ja tugevate inimõjudega alaga. Piiranguvööndis rahvuspargi kaitse-eesmärgina kaitstavad kooslused puuduvad. Nina maaüksusel on olulises ulatuses õuema ja muu maa kõlvikud, kus olemasoleva inimõju tõttu ehitamise lubamine ei ole vastuolus rannikukoosluste säilitamise põhimõttega.

Puise ranna sihtkaitsevööndisse jääval alal on inventeeritud rahvuspargi kaitse-eesmärgiks oleva elupaigatüübi rannaniidud (1630*) esinemine ning ala on I kaitsekategooria linnuliigi elupaigaks. Sihtkaitsevööndisse jäävas osas EKV vähendamine ei ole kooskõlas looduskoosluste säilitamise eesmärgiga rannal.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest lähtuvalt kahjuliku mõju olulist tõusu ei ole Matsalu piiranguvööndisse jäävas osas eeldada, kuid samas ei ole see välistatud. Nina maaüksus on hoonestatud ning mõju on juba olemas. EKV vähendamine äri maa-ala juhtotstarbega ala ulatuses võimaldab hoonestuse laienemist. Rannikul on tegevused piiratud, kuna ala on kaitse all Matsalu rahvuspargina.

Puise ranna sihtkaitsevööndi kaitse-eesmärk on poollooduslike koosluste säilitamine ja taastamine, linnustiku puhke-, toitumis- ja pesitsusaegse rahu tagamine, kaitsealuste liikide ja nende elupaikade kaitse ja taastamine ning kultuuripärandi objektide ja kaitstavate looduse üksikobjektide säilitamine⁵³. Lähtuvalt ala eesmärgist on Puise ranna sihtkaitsevööndis keelatud inimeste viibimine 1. märtsist 30. juunini⁵⁴. EKV vähendamine suurendaks ala kasutuskoomust ning seaks ohtu kaitse-eesmärkide täitmise.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendamine juba asustatud alal on kooskõlas rannikul asuva ajaloolise asustuse suunamisega. Puise ninal ei ole ajaloolistel kaartidel püsiasiustust näidatud, kuid seal olid hooajalised kalurionnid juba väga ammusel ajal. Okupatsiooni ajal rajati Puise ninale kalatööstus ning selle juurde tekkis asum.

Matsalu rahvuspargi kaitse-eesmärk on lisaks loodusväärtustele kaitsta ka väljakujunenud asustust – kultuuripärandit, sh asustusstruktuuri ja -tihedust. Uuringu "Matsalu rahvuspargi ehituspärandi ja asustusstruktuuri analüüs" (Artes Terrae, 2013) järgi ei saa Puise ninale rajatud külaosa selle hilise tekke tõttu pidada täisväärtuslikuks külaks – pigem on tegemist sõdadevahelise vabariigi ja nõukogude okupatsiooni ajal kalatööstuse juurde tekkinud asumiga, millest suur osa on täna kasutusel suvilatena. Puise ninal leidub ka rahvuspargi ehitustraditsioonidest lähtuvalt ebasobivaid hooneid. EKV vähendamine võimaldaks olemasolevad hooned soovi korral lammutada ja nende asemele ehitada uued hooned.

⁵³ Matsalu RP kaitse-eeskiri § 12 lg 1

⁵⁴ Matsalu RP kaitse-eeskiri § 13 lg 2 p 1

Alal ehitamine ei eelda reljeefi muutmise vajadust. EKV vähenduse ala jääb väljapoole korduva üleujutusega ala, valdavalt maapinna kõrgusele 2,5 m.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast nõustub Keskkonnaamet EKV vähendamisega taotletud ulatuses Matsalu rahvusparki Matsalu piiranguvööndisse jääval alal.

Keskkonnaamet ei nõustu EKV vähendamisega Matsalu rahvusparki Puise ranna sihtkaitsevööndis.

48. Kiideva küla ala nr 48

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamise ettepanek hõlmab Matsalu lahe põhjakaldal asuvat Kiideva küla. Vähendatav ala asub Reinu (katastritunnus 67405:002:0036) maaüksuse idapoolsest küljest kuni Põldemäe maaüksuse (katastritunnus 67405:002:1160) idapoolses servas asuva pinnasteeni. Kõik maaüksused, mida vähendamine hõlmab, välja arvatud Põldmaa saun maaüksus (katastritunnus 67405:002:0311) ja Matsalu rahvuspark 330 maaüksus (katastritunnus 67405:002:0398), on hoonestatud ja hõlmatud õuema kõlvikutega.

Ettepanek on tehtud vähendada ehituskeeluvöönd 50 meetrini alates korduvalt üleujutatava ala piirist, et võimaldada Kiideva küla keskses olemasoleva hoonestuse vahele täiendavat ehitustegevust.

Looduskoosluste säilitamine

Vähendatav ala asub kogu ulatuses Matsalu rahvusparki Matsalu piiranguvööndis. Tegemist on valdavas ulatuses ajalooliselt juba hoonestatud piirkonnaga, kus on tugev inimõju juba olemas. Vähendamisalal rahvusparki kaitse-eesmärgina kaitstavad kooslused puuduvad, alal ei ole teada ka kaitsealuste liikide elupaiku.

EKV vähendusega hõlmatud alale jäävad kõlvikutest õuema, loodusliku rohumaa ja metsamaa kõlvikud. Seejuures metsamaa puhul on tegemist varasemalt lagedale alale kasvanud noorte metsadega ning talukohti üksteisest eraldavate puuderibade ja -saludega. Kõige suurem metsamaa osakaal on ajalooliselt hoonestamata Põldmaa saun maaüksusel, kuid ka see on ajalooliselt olnud täiesti lage ala, mis veel vähemalt 1976. a foto alusel oli kasutusel heina- ja põllumaana. Samuti on Matsalu rahvuspark 330 maaüksuse puhul tegemist ajaloolise põllu- ja heinamaaga (ala oli osaliselt põlluna kasutusel veel 2005. a) ning on siiani peaaegu kogu ulatuses lage, ainult maaüksuse servadesse on kasvanud puuderibad.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Inimtegevusest lähtuvalt kahjulik mõju suureneb, kui võimaldada EKV vähendamisel täiendavat ehitustegevust. Piirkond on hoonestatud ka praegu ning inimõju on juba olemas ning olemasolevate elamute õuemaadel on lubatud vajalike ehitiste ehitamine. Samas uute hoonestusalade tekkimisega veel hoonestamata maaüksustele paratamatult rannikuala

kasutuskormus tõuseb. Rannikul on tegevused piiratud, kuna ala on kaitse all Matsalu rahvuspargina.

Matsalu lahe rannikuvesi on veemajanduskava 2022-2027 järgi inimtegevuse tõttu halva ökoloogilise seisundi ja koondseisundiga ning veekogusse jõudvate toitainete tõttu eutrofeeruv veekogu. Veemajanduskava eesmärgiks on pinna- ja põhjavee vähemalt hea seisundi saavutamine, vee säästev kasutamine ning kvaliteetse joogivee tagamine. Veekogu hea seisundi saavutamiseks tuleb tagada kõikide veekaitseliste lepete täitmine. Olemasoleva hoonestuse vahele täiendava ehitustegevuse kavandamine alal, kus puudub ja ei ole kavandatud ühiskanalisatsiooni ning teada on veekeskkonna halb seisund, ei ole kooskõlas ranna kaitse eesmärkidega. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramiseks tuleb pigem hoiduda olemasoleva hoonestuse vahele täiendavast ehitustegevusest.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

EKV vähendamine juba asustatud alal on kooskõlas rannikul asuva ajaloolise asustuse suunamisega. Alal olevad maaüksused on valdavas enamuses olnud asustatud juba ajalooliselt. Matsalu rahvuspargi kaitse-eesmärk on lisaks loodusväärtustele kaitsta ka väljakujunenud asustust – kultuuripärandit, sh asustusstruktuuri ja -tihedust. Uuringu "Matsalu rahvuspargi ehituspärandi ja asustusstruktuuri analüüs" (Artes Terrae, 2013) järgi võib Kiideva küla ühte osa pidada väga väärtuslikuks asunduskülaks ning teist osa väga väärtuslikuks kalurikülaks. Kiideva Kalakülas, kus hoonestamata maaüksused asuvad, on kaitstavale külale erandina lubatud ka uute elukohtade rajamine, kuid moodustatavate kruntide vähim suurus peab olema 3000 m².

Olemasolevatel õuealadel on maapinna kõrgus vahemikus 2,5-5 m. Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel ei ole alal üleujutusohu ka esinemistõenäosusega üks kord 100 aasta jooksul. Seega võib järeldada, et alal ehitamine ei eelda reljeefi muutmise vajadust.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannaalale ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud ja takistusteta ning EKV vähendamine kallasrajal liikumist ei mõjuta.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast keeldub Keskkonnaamet Kiideva külas alal nr 48 ranna EKV vähendamisest. Olemasolevate elamute õuemaadel ei ole vajalik EKV vähendamine, elamute õuemaadel on lubatud ehitada vajalikke ehitisi.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Leelo Kukk

peadirektori asetäitja

Meeli Kesküla 5345 4246

meeli.keskula@keskkonnaamet.ee