



KESKKONNAAMET

Urmas Sukles
Haapsalu Linnavalitsus
hlv@haapsaluv.ee

Teie 16.02.2024 nr 6-1/50/18-655

Meie 07.05.2024 nr 7-13/24/9671

Täiendav seisukoht Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ alusel ehituskeeluvööndi vähendamisele

Austatud Urmas Sukles

Esitasite Keskkonnaametile looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lg 4 p 1 kohase taotluse¹, Haapsalu Linnavolikogu 29.06.2023 otsusega nr 115 vastu võetud Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ (edaspidi *koostatav üldplaneering* või *üldplaneering*) alusel ranna ja kalda ehituskeeluvööndi (edaspidi *EKV*) vähendamiseks. Keskkonnaamet andis oma 18.01.2024 kirjaga nr 7-13/23/14665-4 nõusoleku EKV vähendamiseks Haapsalu linna üldplaneeringu 2030+ lisas „Lisa 8“ märgitud ulatuses (seisuga 14.06.2023) kõigil muudel aladel, välja arvatud nimetatud Keskkonnaameti kirja otsuses toodud aladel (kokku 24 ala) ja ulatuses.

Oma 16.02.2024 kirjaga nr 6-1/50/18-655 esitasite vastuväited Keskkonnaameti seisukohtadele ja täiendavad ettepanekud EKV vähendamiseks üldplaneeringu alusel aladel, kus Keskkonnaamet ei andnud nõusolekut taotletud ulatuses EKV vähendamiseks.

Keskkonnaamet tutvus täiendava EKV vähendamise taotlusega ja selles toodud põhjenduste ning vastuväidetega. Selgitame esmalt oma seisukohti esitatud vastuväidete osas ning seejärel anname seisukoha taotletud EKV vähenduste osas.

Haapsalu Linnavalitsus ütles oma 16.02.2024 kirjas muuhulgas:

1. „*Samuti ei vasta tõele, et Ridala valla üldplaneeringuga on määratud korduva üleujutusala piiriks 1,0 samakõrgusjoon. Ridala valla üldplaneeringuga on kehtestatud EKV ajal, millal kehtis juba LKS muudatus aastast 2007, st üldplaneeringus on EKV määramisel korduva üleujutusega juba arvestatud. Kuna varem kehtinud üldplaneeringus arvestati EKV-d katastriaardil olevast rannajoonest, siis käsitleti üldplaneeringuga määratud EKV-d EKV suurendamisena.*“
2. „*HLV ei ole nõus KeA seisukohaga, et jätkuvalt 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 kehtiva detailplaneeringu alusel ehitusluba anda.*“
3. „*HLV eeldab, et KeA otsusest varem kehtestatud detailplaneeringutega antud ehitusõigust ei loeta tulevaste ehituslubade andmisel õigusvastaseks aladel, millel tekib Haapsalu linna*

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

üldplaneeringu 2030+ kehtestamise järgselt kokkupuude EKV-ga. Põhjuseks, et detailplaneeringud on piirkonnas kehtestatud EKV vähendamise menetluse läbinud EKV joont arvestades.“

4. „HLV ei pea õigeks ka Haapsalu linna kui omavalitsuse ligi 70 km pikkusel ranna-alal mõne üksiku, KeA arvates kaheldava ehitusõiguse saanud krundi või isiku näitel hakata korraldama näidismenetlust ebaseadusliku ehitise püstitamise osas. Enne kui kellelegi seaduspäraselt antud ehitusõigus lugeda ebaseaduslikuks, tuleb seda tõendada. Tihtipeale lõppeb õiguse mõistmine alles viimases kohtuastmes. Enamasti need menetlused lõppevad aga ikkagi selliselt, et isegi ilma ehitusloata püstitatud ehitise või rajatis tagant järele seadustatakse, sest rannale kaitse eesmärkidele tekitatud mitte väga hästi mõõdetav ja oluline kahju ei kaalu üles kahju suurust, mida tekitataks omanikule elamu või muu hoone lammutamise nõudega.“
5. „Oluline dokument, mis puudutab üldplaneeringu lahendusi on ka üldplaneeringule KSH hindajate poolt koostatud KSH hinnang – Lisa 4. Keskkonnamõju hinnangus on hinnatud ka üldplaneeringuga tehtud EKV vähendamise ettepanekute rakendamisega kaasnevad võimalikku mõju. KSH käigus on kirjeldatud, analüüsitud ja hinnatud üldplaneeringu elluviimisega kaasneda võivaid olulisi keskkonna-, majanduslikke, sotsiaalseid ja kultuurilisi mõjusid ning on tehtud ettepanekud soodsaima lahendusvariandi valikuks ning vajadusel ebasoodsate keskkonnamõjude vähendamiseks ja leevendusmeetmete rakendamiseks. Negatiivse keskkonnamõju võimalikku olemasolu on esile toodud vaid ühe ala suhtes ala 41.“

Selgitame järgnevalt oma seisukohti:

1. Haapsalu linna üldplaneering on kehtestatud Haapsalu Linnavolikogu 24.11.2006 otsusega nr 84 ja Ridala valla üldplaneering Ridala Vallavolikogu 18.02.2010 otsusega nr 38.
2. 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. Seega on korduva üleujutusega ala piiri määramine üldplaneeringu ülesanne. Vastav säte on LKS-sse lisatud 01.04.2007 jõustunud redaktsiooniga.
3. **Haapsalu linna üldplaneering ei määra korduvalt üleujutatava ala ulatust.**
4. Ridala valla üldplaneeringus ptk 4, lk 44 on toodud info, et ehituskeeluvööndi määramisel on arvestatud üleujutatava alaga, so 1,0 m pideva samakõrgusjoonega. Seega on **Ridala valla üldplaneeringuga määratud korduva üleujutusega ala piiriks 1 m samakõrgusjoon.**
5. LKS kohaselt koosneb korduva üleujutusega veekogude ranna või kalda piiranguvöönd, veekaitsevöönd ja EKV üleujutatavast alast ja sellele liidetavast vööndi laiusest. **Ridala valla ja Haapsalu linna üldplaneeringute joonistel toodud EKV piiri määramisel ei ole liidetud EKV ulatust korduva üleujutusega alale ning sellest tulenevalt ei vasta nendes üldplaneeringutes toodud EKV ulatus kehtivale seadusele.**
6. Kehtivad üldplaneeringud on kohalik omavalitsus üle vaadanud 2014. aastal², 2018. aastal³ ning otsustes ei kajastu, et üldplaneeringuid oleks muudetud EKV ulatuse lähtejoont määrava korduva üleujutusega ala ulatuse osas.
7. Kliimaministeerium (endine Keskkonnaministeerium) kui LKS väljatöötaja on oma seisukohti korduva üleujutusala ja EKV liidetavuse kohta selgitanud nt oma 22.04.2019 kirjas nr 1-17/19/1475-2, kus öeldakse: „Keskkonnaministeerium kui seaduse väljatöötaja

² Ridala Vallavolikogu 25.03.2014 otsus nr 42

³ Haapsalu Linnavolikogu 25.05.2018 otsus nr 69

oli ja on seisukohal ning peab põhjendatuks, et ehituskeeluvööndi laius liidetakse üleujutatava ala laiusele. Lauged perioodiliselt üleujutatavad rannaalad vajavad lisapuhvrit, et oleks täidetud nende kaitse eesmärgid. Juhul, kui korduva üleujutusega ala juba sisalduks tavapärasel ehituskeeluvööndis, ei oleks korduvalt üleujutatavatel aladel ranna ja kalda kaitse eesmärk täidetud. Ühtlasi on tegemist omandi täiendava kaitsega üleujutuste eest, mis esinevad äärmuslike ilmastikutingimustega. Kliima soojenemisest tingitud tormisuse kasv võib tuua Läänemere tuulepealsetel randadel asuvatele rannikualadele sagenevaid ja üha kõrgemaid tormiüleujutusi.“ Sama on selgitatud on Kliimaministeeriumi 24.01.2024 kirjas nr 1-17/23/6088-2: „LKS § 35 lõike 4 tõlgendamisel tuleb lisaks grammatilisele tõlgendamisele kasutada ka ajaloolist ja teleoloogilist tõlgendusviisi, ning lähtuda Riigikohtu antud põhimõttest, et seadust ei tohi tõlgendada viisil, mis muudaks seaduse või selle sätte mõtet. LKS § 35 lõike 4 grammatilisel tõlgendamisel selliselt, et vööndid sisalduvad üleujutatavas alas, muudaks selle sisutühjaks, kuna üleujutusala piiri sätestab sama sätte lõige 3¹. Vööndite sisaldumisel üleujutusalas võib tekkida olukord, kus veekogu puhvertsoon katab kitsama ala kui see, kuhu üleujutus tegelikkuses ulatub. Selliselt ei ole tagatud ranna ja kalda kaitse eesmärk.“ Keskkonnaministeerium saatis kohalikele omavalitsustele (sh Haapsalu Linnavalitsusele) 12.05.2020 märgukirja nr 8-2/20/2084, milles tutvustas kogu Eesti rannikuala korduva üleujutusala uuringut ja selgitas EKV ulatuse arvestamist.

8. Ka kohtud on EKV laiust käsitletud liidetavana korduva üleujutusega alale, nt Tallinna halduskohtu 13.02.2017 lahendis nr 3-15-2493⁴ ja Tallinna Ringkonnakohtu lahendis nr 3-20-1439⁵ (Jõelähtme valla üldplaneeringu ehituskeeluvööndi vähendamise menetlus).
9. EKV-s on uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud⁶. EKV vähendamine võib toimuda ainult Keskkonnaameti nõusolekul⁷.
10. Ridala valla üldplaneeringuga ei taotletud EKV vähendamist, kuid jäeti kehtima Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga (kehtestatud 2001. aastal) määratud EKV ulatus, millele oli antud nõusolek EKV vähendamiseks Keskkonnaministri 19.07.2001 kirjaga nr 16-6/2339. Samas tuleb siin arvesse võtta, et Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga ei taotletud mitte kogu kõnealuse rannikuvööndi ulatuses EKV vähendamist. Tõlul 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).
11. Kuna Ridala valla üldplaneeringuga ei taotletud EKV vähendamist, siis on tulenevalt LKS § 35 lg 3¹ ja § 38 lg 1 p-st 2 EKV ulatus 100 m (metsamaal 200 m) korduvalt üleujutatava ala piirist ehk 1 m kõrgusjoonest, välja arvatud aladel, kus on varasemalt planeeringu alusel EKV ulatust vähendatud.
12. Haldusakt on õiguspärane, kui ta on antud pädeva haldusorgani poolt andmise hetkel kehtiva õiguse alusel ja sellega kooskõlas, proportsionaalne, kaalutlusvigadeta ning vastab vorminõuetele (haldusmenetluse seadus § 54). Seega tuleb detailplaneeringute kehtestamisel ja ehituslubade väljastamisel lähtuda kehtivast LKS-st ja selles sätestatud EKV ulatusest, kui EKV ulatust ei ole vähendatud planeeringu alusel.
13. Planeerimisseaduse järgi on detailplaneering lähiaastate ehitustegevuse alus⁸. Riigikohus⁹ on leidnud, et detailplaneering ei ole lõplik avalik-õiguslik kinnitus, et arendusprojekti elluviimine vastab kõigile nõuetele, sh keskkonnainõuetele. Mida enam möödub aega detailplaneeringu kehtestamisest, seda suurem on risk, et uued asjaolud võivad planeeringu

⁴ <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?fid=203802530>

⁵ <https://www.riigiteataja.ee/kohtulahendid/fail.html?id=346698673>

⁶ LKS § 38 lg 3

⁷ LKS § 40 lg 3

⁸ Planeerimisseadus § 124 lg 2

⁹ Riigikohtu Halduskolleeegiumi 05.03.2021 kohtuotsus kohtuasjas nr 3-16-245

- elluviimise välistada. Sama on öelnud ka Tallinna Ringkonnakohus¹⁰. Keskkond on pidevas muutumises ja seetõttu võivad ajas muutuda ka asjaolud, millele tuginedes on varasemad otsused tehtud. Planeeringu kehtestamine ei tekita isikutele absoluutset abstraktset kaitstavat usaldust sellega kindlaks määratud tingimuste muutumatuna säilimiseks. Isikul tuleb leppida võimalusega, et teda ümbritsev keskkond võib muutuda¹¹.
14. Ehitusseadustiku (EhS) § 12 lg 2 kohaselt peab ehitatav ehitise, asjakohasel juhul ka ehitamine, olema kooskõlas ehitise asukohaga seonduvate kitsenduste ja planeeringuga. Seejuures on EhS seletuskirjas selgitatud, et kooskõla avalik-õiguslike kitsendustega tähendab vastavust üldistele nõuetele ning nõuded ehitamisele võivad tuleneda erivaldkondade õigusaktidest, näiteks keskkonnaõigusest. Ehitada sooviv isik peab arvestama, et ehitamisele esitatavad nõuded võivad näiteks tuleneda kaitse-eeskirjast või hoiuala määrupest. Avalik-õiguslike kitsenduste üldnimetaja alla saab paigutada ka erinevate kaitse- ja piiranguvööndite järgimise kohustuse.
15. EhS § 42 lg 1 kohaselt antakse ehitisluba, kui esitatud ehitusprojekt vastab õigusaktides sätestatud nõuetele. EhS § 44 p 1 kohaselt keeldub pädev asutus ehitusloa andmisest, kui kavandatav ehitise ei vasta detailplaneeringule, projekteerimistingimustele, riigi või kohaliku omavalitsuse eriplaneeringule, ehitisele või ehitamisele esitatavatele nõuetele või muudele avalik-õiguslikele kitsendustele. Seega **saab ehitusloa anda üksnes juhul kui ehitamine vastab loa andmise hetkel kehtivale õigusele, sh arvestab muudest õigusaktidest tulenevate piirangutega**. Ehitamine peab olema kooskõlas mitte üksnes kehtiva detailplaneeringuga, vaid ka LKS-ga, sh selle EKV sätetega.
16. Sama on toodud Riigikohtu määrupest asjas nr 3-3-1-87-16, p 10, mis ütleb, et EhS sätetest ei tulene, et ehitusloa andmisel ei tuleks lisaks detailplaneeringule arvestada kehtiva üldplaneeringu ja muude asjassepuutuvate õigusaktide nõudeid.
17. Kehtivaid detailplaneeringuid ja nendega antud ehitusõigust on võimalik realiseerida ainult mahus, kus see ei lähe vastuollu ehitusloa andmise ja ehitusteatise kinnitamise ajal kehtivate õigusaktidega, sh LKS EKV sätetega. Kehtivate detailplaneeringute realiseerimine ei ole võimalik EKV-s, kui ehitamisele ei rakendu ükski LKS §-s 38 toodud EKV erand.
18. LKS-st tulenevate EKV piirangutega tuleb arvestada nii varem kehtestatud kui uute detailplaneeringute puhul.
19. Ebaseaduslike ehitiste seadustamisega seotud taotluste lahendamisel lähtub Keskkonnaamet põhimõttelisest hinnangust, kas ebaseadusliku ehitise rajanud isik oleks saanud ehitise rajamiseks (EKV vähendamiseks) nõusoleku, kui seda oleks ehitamisele eelnevalt küsitud. Ebaseadusliku ehitustegevuse puhul ei saa kinnistu omanik eeldada, et hoonet peab olema igal juhul võimalik seadustada. Õige ei ole selline halduspraktika, mille kohaselt on aja möödudes igal juhul võimalik ebaseaduslikku ehitustegevust tagantjärele seadustada. Kuigi seadus ei välista EKV vähendamise võimalikkust tagantjärele, võimaldab LKS-i regulatsioon ka neil juhtudel lähtuda ainult LKS § 40 lg-s 1 toodud tingimustest. Ebaseadusliku ehitustegevuse tagajärgede üle otsustamine kuulub kohaliku omavalitsuse pädevusse.
20. Tallinna Ringkonnakohus on lahendis nr 3-20-1439 nõustunud Tallinna Halduskohtu 03.05.2022 otsusega, et ebaseadusliku ehitise omanikul ei teki õiguspärast ootust ehitamise õiguspärasuse suhtes isegi juhul, kui kohalik omavalitsus on küll väljastanud ehitusõiguse, kuid on seda teinud vastusolus LKS §-s 38 sätestatuga. Seisukoht, et 10–15 aasta möödumisel ei ole enam võimalik selliste ehitiste likvideerimine tulenevalt õiguspärase ootuse printsiibist, ei ole õige. Kaheldamatult on vastava menetluse läbiviimine ja pikemat aega kasutuses olnud hoonete likvideerimisotsuse langetamine raske nii otsustajale kui ka puudutatud isikule, kuid see ei tähenda, et selliseid otsuseid ei peaks langetama ja vajadusel ellu viima ega õigusta nende küsimustega tegelemise viimist üksikjuhtumi tasemelt üldplaneeringu tasemele, mis võimaldaks kohalikul omavalitsusel senised ebaseaduslikud ehitised mugavalt seadustada. Selline otsus peab olema igakordselt kõiki asjaolusid arvesse

¹⁰ Tallinna Ringkonnakohtu 24.05.2007 kohtuotsus haldusasjas nr 3-06-1210

¹¹ Riigikohtu 19.04.2007 otsus haldusasjas nr 3-3-1-12-07 p 13

võttes läbi kaalutud ja seadustamiseks peavad olema tunduvalt tõsisemad põhjused, kui lihtsalt ehitise pikaajaline olemasolu.

21. Viitamine Riigikohtu 28.11.2019 otsusele nr 3-17-740 ei ole praeguses menetluses asjakohane. Eelviidatud kohtuasi puudutas ehitamist hoiualale, mis kuulus Natura võrgustikku. Vaidluse esemeks ei olnud EKV-sse ehitamise võimalikkus. Riigikohus leidis, et hoiualale ehitamine võib olla lubatav, kui sellega ei kahjustata loodusala kaitse eesmäärke. Hoiualal on keelatud selline tegevus, mis seab ohtu elupaikade, kasvukohtade ja kaitstavate liikide soodsa seisundi (LKS § 32 lg 2). Riigikohus asus seisukohale, et ehitusõiguse andmisest keeldumiseks tuleb välja selgitada, kas ehitamisel on taoline negatiivne mõju. Ranna ja kalda EKV puhul sätestab LKS § 38 lg 3 ühemõtteliselt, et ranna või kalda ehituskeeluvööndis on uute hoonete ja rajatiste ehitamise keelatud. EKV rakendamiseks ei pea seega mingit täiendavat hindamist või kaalumist enam läbi viima. Tegemist on reegluga, millest võib erandi teha üksnes Keskkonnaameti nõusolekul (LKS § 40 lg 3), kes hindab ehituskeeluvööndi vähendamise vastavust ranna või kalda kaitse eesmärgile ning lähtub taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest (LKS § 40 lg-d 1 ja 5). Eelnevast lähtub, et vastupidiselt hoiualale **on ranna ja kalda puhul seadusandja juba sätestanud, et üldjuhul ranna ja kalda EKV-sse ei ehitata ning seda asjaolu ei pea hakkama haldusmenetluses uuesti hindama.**
22. Üldplaneeringule koostatud KSH aruandes on muuhulgas hinnatud EKV vähendamise mõju taimestikule. KSH aruande ptk 7.3, lk 52 on välja toodud, et rannikul taotletakse EKV vähendamist ka väärtusliku taimkattega aladel nagu niidu- ja metsakooslustel ning EKV vähenemine võib olla ohuks looduslikele ja poollooduslikele kooslustele, kuna annab võimaluse antud alade hoonestamisele. Samuti on nimetatud peatüki kokkuvõttes leitud, et üldplaneeringu lahenduse mõjud taimkattele on lokaalselt olulised, kuid omavalitsusüksuse skaalas väheolulised. Lisaks on KSH aruandes mitmes kohas (nt lk 63 ja lk 65) rõhutatud, et veekogude kaldatsoonis toimuvad arendustegevused ja veekogude kasutamine ei tohi halvendada veekogude seisundit. Keskkonnaamet peab vajalikuks rõhutada, et seadusega kehtestatud EKV piirangu eesmärk on vältida ehitustegevust veekogude rannal ja kaldal. EKV vähendamist võib lubada vaid siis, kui ehituskeeluvööndis on võimalik ehitada ranna ja kalda kaitse-eesmäärke kahjustamata. Ehitiste püstitamisel on jäädav mõju looduskooslustele. Veekogude kaldal oleval taimestikuvööndil on oluline roll lähtuvalt veekogude vee ja kaldavööndite omavahelisest ökoloogilisest sidususest ja eritüübiliste elupaikade säilimisest, kuid eelkõige on taimestikul oluline veekaitseline roll (kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest). EKV vähendamise kaalumisel arvestatakse igasugust kahjulikku mõju, mis kaasneb inimtegevusega rannal ja kaldal. Inim mõju kahjulikkus ilmneb rannal asuva taimkatte hävitamises või muutmises, randa püsivalt mõjutavas ehitamises, teiste liikide elupaikade hõivamises, pinna- ja põhjavee võimaliku reostuse tekitamises jm. Valdavalt kaasneb inimtegevuse laienemisega looduskeskkonnale negatiivne mõju ning see on ajas kasvav ja kumuleeruv.

I OTSUS

Lähtudes Keskkonnaametile esitatud planeeringulahendusest (edaspidi *koostatav üldplaneering*), Haapsalu Linnavalitsuse 16.02.2024 taotlusest ja selles esitatud põhjendustest EKV vähendamise osas, LKS §-s 40 sätestatust ning käesoleva kirja II peatükis toodud asjaoludest ja III peatükis toodud kaalutlustest, **annab Keskkonnaamet lisaks 18.01.2024 kirjas nr 7-13/23/14665-4 nimetatud aladele nõusoleku EKV vähendamiseks 16.02.2024 taotluses märgitud ulatuses ja taotluses esitatud põhjendustel järgmistel aladel ja ulatuses:**

1. Haapsalu linnas Kaluri tn 32 maaüksusel (katastritunnus 18301:002:0072);
2. Haapsalu linnas alal nr 18 käesolevas kirjas toodud joonisel näidatud ala ulatuses;

3. Pusku küla alal nr 38 Haapsalu Linnavalitsuse 16.02.2024 taotluses toodud ulatuses, välja arvatud Rannakrati ja Väike-Lellu maaüksustel. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Rannakrati ja Väike-Lellu maaüksustel, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega.

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. Ehituskeeluvööndis kehtiva ehituskeelu tõttu ei saa hoonestamata maad kavandada ehitusõigusliku maana (nt elamumaana).

Üldplaneeringu alal on mitmeid kehtivaid detailplaneeringuid, millega on keskkonnaministri või Keskkonnaameti nõusolekul ranna EKV ulatust vähendatud. Keskkonnaamet ei teosta käesoleva üldplaneeringu menetluse käigus nende detailplaneeringute osas täiendavat kaalutlust ja kordab üle, et **detailplaneeringule antud EKV vähendamise nõusolek kehtib vaid konkreetsele detailplaneeringulahendusele ja see jääb sellisel kujul kehtima ka koostatava üldplaneeringu kehtestamisel.** Detailplaneeringule antud nõusolek EKV vähenduseks kehtib kuni vastava detailplaneeringu kehtetuks tunnistamiseni või uue detailplaneeringu kehtestamiseni.

Palume detailplaneeringute alusel ja üldplaneeringu alusel antud EKV vähendamise nõusolekud kajastada üldplaneeringu joonisel erineva tähisega. Lisaks soovitame ÜP seletuskirja või selle lisasse lisada loetelu nendest detailplaneeringutest, mille alusel on EKV-d vähendatud ja mille ulatuses jääb vähendatud EKV kehtima.

II ASJAOLUD

Haapsalu Linnavalitsus esitas Keskkonnaametile 16.02.2024 taotluse uuesti kaaluda ranna ja EKV vähendamiseks nõusoleku andmist järgmistel aladel (taotletud EKV vähendamise ala nimetatud edaspidi *ala*):

- 1) Alal nr 15: Haapsalu linnas Holmi tn 2b maaüksusel (katastritunnus 18301:002:0048). Ettepanek vähendada EKV ulatust kasutuseta seisva kinnistu hoonestamiseks.
- 2) Alal nr 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.
- 3) Alal nr 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.
- 4) Alal nr 24: Haapsalu linnas Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel (katastritunnus 18301:001:0006). EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtivast üldplaneeringust.
- 5) Alal nr 34: Nõmme külas Pullapää maaüksusel (katastritunnus 67401:001:0532). EKV vähendamise ettepanek tuleneb asjaolust, et Pullapää maaüksusele on Haapsalu Linnavalitsuse poolt 10.09.2021 antud ehitisluba üksikelamu püstitamiseks.
- 6) Alal nr 37: 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) maaüksustel.
- 7) Alal nr 38: Pusku külas Rannakrati maaüksusest (katastritunnus 18401:001:0121) kuni Viigi vkt 2 maaüksuseni (katastritunnus 67401:002:1070). EKV vähendamise ettepanek

lähtub üldplaneeringuga määratava elamu maa-ala juhtotstarbega ala piirist.

EKV vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse ranna kaitse eesmärke, lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasja piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asutusest.

Vastavalt *LKS* § 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes.

Keskkonnaamet oma 18.01.2024 kirjas nr 7-13/23/14665-4 käsitletud asjaolusid siinkohal täiendavalt üle ei korda. Seisukoht uuesti kaalumiseks esitatud EKV vähendamise alade kohta antakse allpool eraldi punktides.

III KAALUTLUS RANNA JA KALDA EKV VÄHENDAMISEKS

1. 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. Haapsalu Linnavalitsus leiab oma taotluses, et kohalikul omavalitsusel on õigus uue üldplaneeringuga maakasutuse juhtotstarbeid olemasolevatest teistsugusena kavandada. Holmi tn 2b kinnistu on kunagi kavandatud rohealaks, aga pole rohealana kasutust leidnud. Haapsalu Linnavalitsus soovib üldplaneeringu kohase detailplaneeringuga ala terviklikult arendada ja korrastada, olles seisukohal, et Haapsalu linnas on palju atraktiivsemaid, looduslikumaid, kaunimaid ning kaunimate vaadetega parke ning rohealasid, mida inimesed tegelikult ka vaba aja veetmiseks ja puhkamiseks kasutavad.

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 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 taimestunud. Kõrghaljastus alal puudub.

Pinnase täitmine EKV-s ei ole keelatud, kui tegemist ei ole ehitustegevusega. Eristamaks pinnase täitmist ehitustegevusest, tuleb juhinduda järgnevalt:

1. pinnase täitmine on igasuguse materjali paigaldamine maapinnal, mille tulemusel ei tekitata uusi pinnavorme, pinnasetäitmise järgselt ei kavandata alal ehitustegevust ega taotleta täidetaval alal ehituskeeluvööndi vähendamist.
2. pinnase täitmine on ehitustegevus kui:
 - 2.1. pinnase täitmine toimub ehitustegevuse (tee, hooned vms) võimaldamiseks;
 - 2.2. pinnase täitmine toimub ehituskeeluvööndis hilisema ehitustegevuse võimaldamiseks. Sel juhul kavandatakse pinnasetäitmisel ehitustegevust ning tegevus on seotud ehitamisega;

- 2.3. pinnasetäitmisel rajatakse uus pinnavorm (nt küngas, vall) ehk toimub rajatise ehitamine;
- 2.4. pinnasetäitmine toimub ehitustegevuse (nt tiik) käigus eemaldatava pinnasega.

Peame vajalikuks märkida, et varasem pinnase täitmine ei saa olla peamiseks argumendiks hilisemas EKV vähendamise menetluses, vastasel korral tuleks sellist pinnase täitmist käsitleda ehitustegevusena (ehitamist ettevalmistava ja võimaldava tegevusena), mis aga on vastuolus LKS § 38 lg-ga 3. Kehtiv üldplaneering näeb sellele alale ette parkide ja haljasmaa juhtfunktsiooni. Seega pidi kohalik omavalitsus kõnealust ala täites lähtuma kehtivast planeeringust ja teostama täitmist eesmärgiga kujundada maa-ala haljasalaks sobivaks maaks.

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 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. Taotluses on öeldud, et alale on kavandatud vabaks liikumiseks roheala, kuid EKV vähendamisel moodustab roheala ca 10-20 m laiuse kitsa vööndi mere ja elamute vahel.

EKV vähendamist on muuhulgas põhjendatud sellega, et ala pole seni kasutust leidnud rohealana. Arvestades, et alal on mitmete aastate jooksul teostatud pinnasetäitetoiminguid ning need on lõppenud alles mõne aasta eest, pole kõnealune ala rohealana olnud reaalselt kasutatav. Asjaolu, et pärast tööde lõppu pole alale veel jõudnud kujuneda ega seda pole eesmärgipäraselt ka kujundatud avalikuks kasutamiseks, ei saa olla EKV vähendamise põhjenduseks. Alale on võimalik kujundada avalik haljasala. EKV vähendamisel ehitatakse alale elamud ning ala ei ole enam kogu ulatuses avalikult kasutatav.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast jääb Keskkonnaamet oma varasema seisukoha juurde ja 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.

2. 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 EKV, kuid seal 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-sse sadamaehitisi kavandatud, seetõttu ei ole sadamaehitiste ehitamine lubatud ilma detailplaneeringut koostamata.

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. Kaluri tn 32 maaüksuse sihtotstarve on 50% tootmismaa ja 50% ärimaa, Kaluri tn 34 maaüksuse sihtotstarve 100% üldkasutatav maa ja Kaluri tn 36 maaüksuse sihtotstarve on 100% tootmismaa.

Koostatava üldplaneeringuga kavandatakse EKV vähendusega hõlmatud maaüksustele määrata sadama maa-ala juhtotstarve. Haapsalu Linnavalitsus on taotluses selgitanud, et Kaluri tn 34 maaüksus ei ole kasutuses rohealana. Seda ala kasutavad kutselised rannakalurid, alale on rajatud paadikuure, seal hoitakse ja hoiustatakse kalapaate ning alale on merelepääsuks rajatud slipp. Ala juhtotstarbeks on kavandanud sadama maa-ala, et viia üldplaneeringu alusel ala kasutus tegelikkusele vastavaks.

EKV vähendamise taotluses on EKV vähendamist põhjendatud asjaoluga, et ehitised, mis ei kvalifitseeru oma kasutuse sihtotstarbeks tulevikus 100% sadamaehitiseks, saaks ehitada EKV-st välja jäävale alale linnatänavana serva. Nimetatud võimalus vähendaks tulevikus koostatava detailplaneeringu menetluse aega poole võrra, sest poleks vaja koostada enam üldplaneeringut muutvat detailplaneeringut ja taotleda EKV vähendamist.

Kaluri tn 32 maaüksusel kehtib Westmeri tn 1 detailplaneering, mis on kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 17.03.2010 korraldusega nr 170. Detailplaneeringuga on alale määratud tootmismaa sihtotstarve. Planeeringuga nähti alale ette kalasadam ning seal asuvate hoonete rekonstrueerimine, sh ujuvremonditöökoja asemele krundi piirile remonditöökoda rajamine. Maaüksuse tänavapoolsele alale näeb detailplaneering ette senine kasutuse jätkumise: oma kasutuses olevate laevade remondiplatsid ja autoparkla.

Kaluri tn 34 maaüksusel kehtib Kaluri tn 34, 34a detailplaneering, mis on kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 13.10.2017 korraldusega nr 613. Detailplaneeringuga kavandati alal tootmismaa ja üldkasutatava maa sihtotstarve ning ala on kavandatud kasutada harrastuskalurite paatide hoidmiseks, merele pääsuks ja avalikuks puhkealaks, planeeritud on tehnovõrkude põhimõttelised lahendused, parkimisalad. Kaluri tn 34 maaüksusele on detailplaneeringu alusel lubatud rajada 12 kuni 15 m² ehitusaluse pinnaga võrgukuuri ja käimla või kaks kuni 100 m² ehitusaluse pinnaga võrgukuuri sh käimla ning lisaks linnuvaatlustorn (olemasolev). Detailplaneering näeb ette olemasoleva haljastuse säilitamise ja korrastamise, samuti maapinna reljeefi säilitada võimalikult suures osas olemasolevana, täita võiks ainult hoonestuse alust maapinda ja maapinna tõstmise vajadust vaadata iga hoone ja rajatise puhul eraldi. Kehtiva detailplaneeringu elluviimiseks puudub vajadus EKV vähendamiseks, kuna sellega kavandatud ehitised kuuluvad LKS § 38 lg 5 p-de 2, 8 ja 10 alla.

Kaluri tn 36 maaüksusel kehtiv detailplaneering puudub. Kehtivas üldplaneeringus on maaüksus määratud riigikaitsemaaks.

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 alal arvestab Keskkonnaamet ehitustegevusele eelnevat looduslikku olukorda.

Kaluri tn 34 ja Kaluri tn 36 maaüksustel on valdavalt säilinud looduskooslused (taimkate). Kavandatav tegevus on vastuolus looduskoosluste (taimkate) säilitamise eesmärgiga.

Kaluri tn 32 maaüksusel looduskooslusi ei esine, maaüksus on kogu ulatuses tehiskattega.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

EKV vähendamisega seotud inimtegevusest lähtuvat kahjulikku mõju ei ole võimalik hinnata, sest puudub teave 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. Kaluri tn 32 maaüksus 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 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.

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 kallastraja olemasolu seal või ala avatust kõigile liikumiseks.

Kokkuvõte

Arvestades, et Kaluri tn 32 maaüksusel puuduvad looduskooslused, ala on aktiivses kasutuses sadamaalana ning seal puudub kallasrada ja avalik ligipääs ka praegu, annab Keskkonnaamet nõusoleku Kaluri tn 32 maaüksusel EKV vähendamiseks taotluses toodud ulatuses.

Kaluri tn 34 ja Kaluri tn 36 maaüksuste osas jääb Keskkonnaamet oma varasema seisukoha juurde ning ei nõustu EKV vähendamisega nendel maaüksustel. Sadamaehitised saab täpsemalt kavandada detailplaneeringus ning muude ehitiste ehitamise vajadusel on võimalik detailplaneeringu alusel vähimas looduskoosluseid kahjustavas ulatuses küsida Keskkonnaametilt nõusolekut EKV vähendamiseks. Üldplaneeringut muutva detailplaneeringu menetluse suurem ajakulu ei ole piisav põhjus EKV vähendamiseks olukorras, kus pole teada kavandatavate ehitiste mõju ranna kaitse eesmärkidele.

3. 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.

Alal kehtivad Bürgermeistri holmi Suure viigi äärse kaldaala detailplaneering, mis on kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 20.04.2012 korraldusega nr 250, ja Bürgermeistri holmi detailplaneering, mis on kehtestatud Haapsalu Linnavalitusse poolt 23.02.2001.

Bürgermeistri holmi Suure viigi äärse kaldaala detailplaneering hõlmab taotluse alale jäävaid Holmi kallas 3, 5, 7 ja 9 maaüksusi ning Holmi kalda lõik 2 maaüksust. Detailplaneeringuga on Holmi kallas 3 ja Holmi kallas 9 maaüksusele ette nähtud haljasala ja liivaranna maa, Holmi kallas 5 maaüksusele väikesadama maa ja Holmi kalda lõik 2 maaüksusele tänava ja parkla maa. Nendel maaüksustel puudub kehtiva detailplaneeringu elluviimiseks vajadus EKV vähendamiseks, kuna sellega kavandatud ehitised kuuluvad LKS § 38 lg 5 p-de 2, 8 ja 10 alla.

Bürgermeistri holmi Suure viigi äärse kaldaala detailplaneeringuga on Holmi kallas 7 maaüksusele kavandatud ärihoone või elamu maa ning määratud hoonestusala, kuhu on lubatud kuni 650 m² ehitusaluse pinnaga hoonete püstitamine. Nimetatud maaüksus jääb ainult osaliselt 50 m laiusesse EKV-sse. Seejuures EKV-st välja jääb ca 1000 m² suurune ala. Seega on ka

Holmi kallas 7 maaüksusel võimalik realiseerida detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ilma EKV-d vähendamata.

Bürgermeistri holmi detailplaneering hõlmab taotluse alale jäävaid Holmi kallas 20a, 22, 24, 26 ja 28 maaüksusi. Holmi kallas 20a maaüksus on detailplaneeringuga kavandatud haljasalaks. Ülejäänud maaüksused on määratud väikeelamumaaks. Kõigile elamumaakruntidele on määratud ehitusõigus krundi maksimaalse täisehitusprotsendiga 20%. Seejuures on kõigil kruntidel Suure viigi poolisel piiril 10 m laiune ehituskeeluala. Seadusjärgne ranna 50 m laiune EKV ulatub maksimaalselt 15 m laiuselt kõnealustele elumumaa kruntidele. Seega on kõigil nimetatud elumumaa kruntidel võimalik realiseerida detailplaneeringuga määratud ehitusõigust ilma EKV-d vähendamata, samas on EKV vähendamine vajalik kavandatud avalikult teelt (Holmi kalda lõik 2 maaüksuselt) hoonestusaladele ligipääsu tagamiseks, st krundisiseste juurdepääsuteede ehitamiseks.

Kaluri tn 38 maaüksuse osas kehtiv detailplaneering puudub. Kehtiva üldplaneeringuga on alale määratud parkide ja haljasmaa juhtfunktsioon.

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.

Kehtivate planeeringutega on Holmi kallas 3, Holmi kallas 9 ja Kaluri tn 38 maaüksustele kavandatud haljasala. Ala määramine ja kasutamine haljasalana on kooskõlas ranna kaitse eesmärgiga säilitada looduskooslusi.

Detailplaneeringuga on Holmi kallas 5 maaüksusele kavandatud väikesadama maa. Kehtiva detailplaneeringuga ei ole alal looduskoosluste säilimine tagatud, kuna detailplaneering näeb sellel maaüksusel ette maa-ala täitmise kõrgusmärkideni 2,7 -2,9 m ning alale hoonete (2 hoonet ehitusaluse pinnaga kuni 800 m²) ja sadamarajatiste ehitamise. Tänapäevaks on maapind valdavalt täidetud ning ette valmistatud planeeringujärgseks ehitustegevuseks.

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Hoonestamata ala kasutuselevõtul elumumumaa 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 kasutamisevõimaluse tagamine avalikkusele. Ala kasutuselevõtt elamumaana on vastuolus vaba liikumise ja juurdepääsu tagamise eesmärgiga, kuna alale elamukvartali ehitamisel ei ole see enam avalikkusele kasutatav ala.

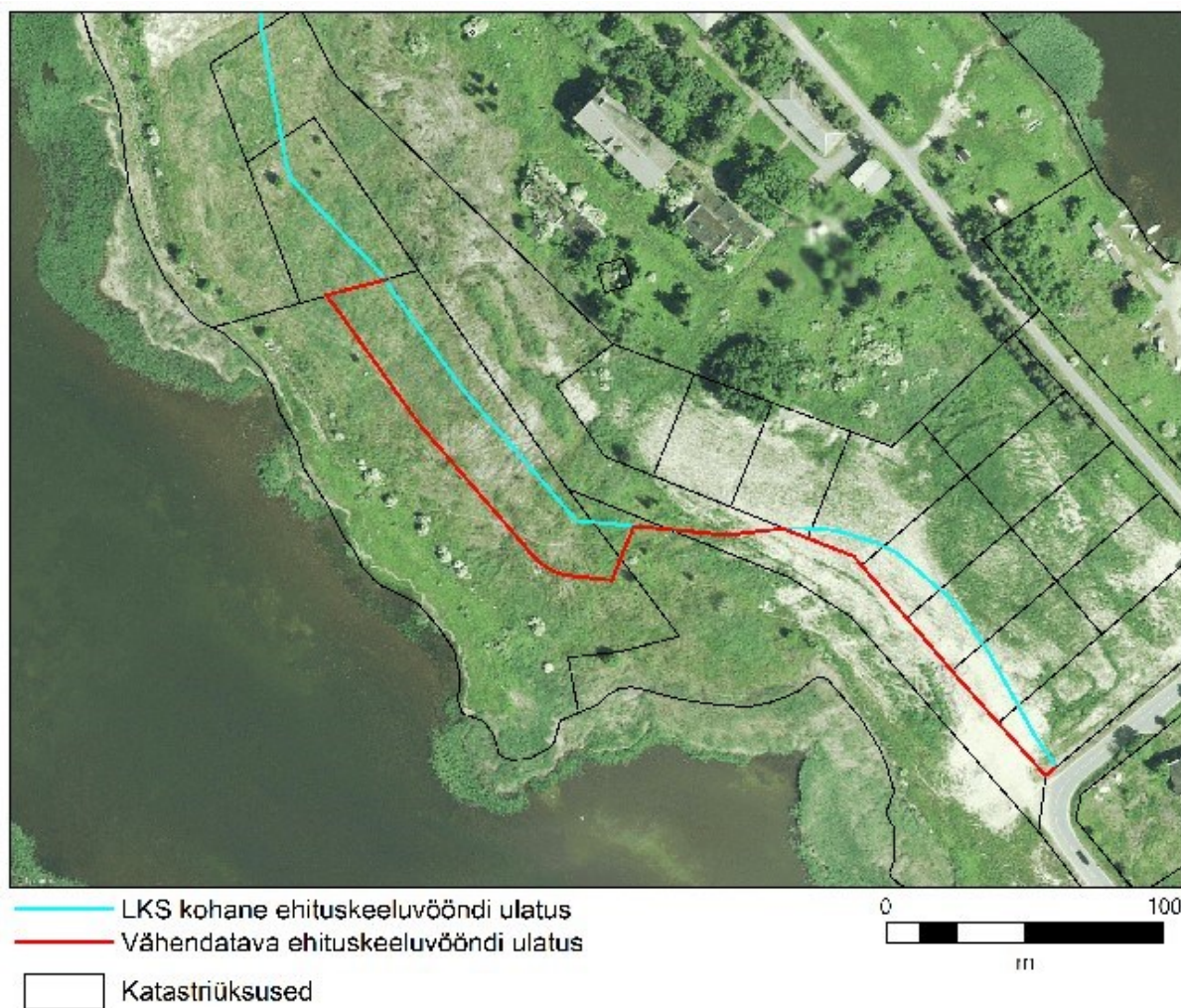
Kehtiva üld- kui detailplaneeringuga on alale suures osas kavandatud avalik haljasala. Ala määramine ja kasutamine haljasalana on kooskõlas ranna kaitse eesmärgiga tagada ala avalik kasutus.

Kokkuvõte

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

Arvestades, et Holmi kallas 5 maaüksusel ei ole looduskoosluste säilimine ja ala avalik kasutus tagatud ka kehtiva detailplaneeringuga, mida on asutud ellu viima, peab Keskkonnaamet võimalikuks EKV vähendamist vahetult avaliku teega (Holmi kalda lõik 2 maaüksusega) piirneval alal tingimusel, et tagatakse looduskoosluste säilimine ja ala avalik kasutus EKV-sse jääval alal. Samuti nõustub Keskkonnaamet EKV vähendamisega Holmi kalda lõik 2 maaüksusest sisemaa poole jääval alal, et tagada juurdepääs avaliku kasutusega teelt elamumaa sihtotstarbega maaüksuste hoonestusaladele.

Arvestades eelnevat **annab Keskkonnaamet nõusoleku Haapsalu linnas alal nr 18 EKV vähendamiseks ainult järgmisel joonisel näidatud ulatuses:**



4. 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. Koostatava 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 haljasala¹², millele on väljastatud ehitusluba, mis käsitleb erinevate avalikuks kasutamiseks mõeldud rajatiste (teed, platsid, pingid, sild) ehitamist ja haljastuse rajamist.

Alal kehtib Krimmi holmi, Kastinina, Lahe tänava ja Eeslahe vahele jääva rannikuala detailplaneering, mis on kehtestatud Haapsalu Linnavalitsuse 30.11.2001 otsusega nr 136. Detailplaneeringuga on alale lubatud kuni kahe ehitise (sh rannahoone) rajamine maksimaalse ehitusaluse pinnaga 400 m². Detailplaneeringuga ei ole määratud konkreetset hoonestusala, vaid näidatud rannahoone orienteeruv asukoht. **Seega on kehtiva detailplaneeringu alusel võimalik rannahoone ehitada Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel ka teistesse asukohtadesse, sh väljapoole seadusjärgset EKV-d olevale alale.**

Looduskoosluste säilitamine

Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel kõnealuses osas hooneid ei asu. Alale jääb avaliku kasutusega parkla ning tehnoajaloo ajaloolistele objektidele. 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 kallasrajal liikumist ei mõjuta. Koostatava üldplaneeringuga on Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusele kavandatud ka avaliku supelranna maa-ala.

Ehituskeeluvööndi üks eesmärke 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

Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksus jääb ca 4000 m² ulatuses väljapoole seadusjärgset EKV ulatust. Sellest alast ca 1500 m² moodustab olemasolev parkla, kus looduskooslused puuduvad. **Kehtivat detailplaneeringut, millega on alale kavandatud 400 m² ehitusaluse pinnaga rannahoone, on võimalik realiseerida ilma EKV-d vähendamata ning kavandatud rannahoone ehitada väljapoole EKV-d.** EKV-sse on Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel võimalik rajada ehitisi, mis vastavad LKS § 38 lg-te 4 ja 5 tingimustele, sh avalikud teed ja parklad, mille ehitamise vajadust on kirjeldatud esitatud taotluses.

¹² Ehitisregistri kood 220565848

Lähtudes eelnevast jääb Keskkonnaamet oma varasema seisukoha juurde ning ei nõustu EKV vähendamisega Lahe tn 23 // Vasikaholmi rand maaüksusel, kuna see on vastuolus looduskoosluste säilitamise ja rannal vaba liikumise tagamise põhimõtetega.

5. Nõmme küla ala nr 34

Faktilised asjaolud

Haapsalu Linnavalitsus on 16.02.2024 taotluses teinud ettepaneku EKV vähendamiseks Nõmme külas Pullapää maaüksusel (katastritunnus 67401:001:0532) taotluse joonisel nr 3 näidatud alal, st selliselt, et EKV piir jääb ca 5 m Pullapää kinnistule ehitatud elamust mere poole. EKV vähendamise ettepanek tuleneb asjaolust, et Pullapää maaüksusele on Haapsalu Linnavalitsuse poolt 10.09.2021 antud ehitusluba üksikelamu¹³ püstitamiseks.

Haapsalu Linnavalitsus on esitatud taotluses põhjendanud EKV vähendamist sellega, et ennetada EKV vähendamisest keeldumisega kaasnevat asjatut kohtuvaidlust maaomaniku, omavalitsuse ja Keskkonnaameti vahel. Ettepanek on tehtud eesmärgiga tagada EKV vähendustega haldusmenetluse üldpõhimõtete tõttu õiguskindlus, õiguspärane ootus, proportsionaalsus ning haldusakti täidetavus.

EKV vähendusega hõlmatud Pullapää maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Ehitisregistri andmetel on Pullapää maaüksusel hoonetest üksikelamu ning rajatistest puurkaev, biopuhasti ja imbtunnel. Biopuhasti ja imbtunneli ehitusteatis on Haapsalu Linnavalitsuse poolt ehitisregistrisse kantud 23.08.2021. Lisaks asub maaüksusel ehitisregistrisse kandmata hoone. Alale on rajatud teed ja platsid ning elamu ümber terrass. Ehitistest puurkaev asub väljaspool kehtivat EKV-d, kuid elamu, abihoone ning kõik ülejäänud rajatised paiknevad EKV-s.

Pullapää maaüksuse elamu ja kanalisatsioonirajatised on ehitatud ehituskeeluvööndisse, mille ulatus on kehtiva Ridala valla üldplaneeringu kohaselt 100 m korduva ülejutusega ala piirist ehk 1,0 m kõrgusjoonest arvestatuna.

Pullapää maaüksusel on Maa-amet 2023. a kaardistanud elamu juurde õuema kolviku, mis on kantud 2024. a põhikaardile. Õuema puhul on tegemist kõlvikuga ehk topograafilise nähtusega, mille kaardistamine toimub vastavalt ruumiandmete seadusele ja selle alamaktidele. Katastriüksuse kõlvikukaart koostatakse Eesti topograafia andmekogu (ETAK) andmete alusel. ETAK andmeid kogutakse alusdokumentide, sealhulgas aeropildistamise ja laserskaneerimise andmete alusel. Kõlvikute kaardistamist ETAKis reguleerib keskkonnaministri 20.12.2013 määrus nr 76 „Topograafiliste andmete hõive kord ja üldist tähtsust omavad topograafilised nähtused“. Määruse § 26 lõike 2 punktist 1 tulenevalt kaardistatakse eraõuena eluhoonete või ühiskondlike hoonete juurde kuuluv ala.

Maa-amet on selgitanud¹⁴, et Maa-amet kaardistab kõlvikuid aeropiltide alusel vastavalt tegelikule situatsioonile looduses. Eraõuena kaardistatakse eluhoone ja selle teenindamisega seotud ala, sealhulgas eluhoonega seotud ning selle vahetus ümbruses asuvate kõrvalhoonete, varikatuste, kasvuhoonete jms alune ala. Seega mõjutavad ehitised õue ruumikuju ehk ulatust. Üldjuhul kaardistatakse ETAKis esmalt ehitised ning seejärel kõlvikud.

Seega on kõlvikute kaardistamine Maa-ameti pädevuses ning seda tehakse vastavalt tegelikule olukorrale looduses. Maa-amet ei kontrolli kaardistamisel ehitiste seaduslikkust. Ka Pullapää maaüksusel on õuema kolvik kaardistatud pärast hoone ehitamist ning seejuures on õuema

¹³ Ehitisregistri kood 121364133

¹⁴ Maa-ameti 02.03.2023 kiri nr 8-3/23/2070-2

kaardistatud aiaga piiratud ala ulatuses. Elamu ja kanalisatsioonirajatiste ehitamise ajal ei laienenud nende ehitamisele EKV-s ükski LKS § 38 lg-tes 4 või 5 toodud erand.

Kuigi seadus ei välista ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkust tagantjäre, võimaldab LKS-i regulatsioon ka neil juhtudel lähtuda ainult LKS §-s 40 lg 1 toodud tingimustest (Tallinna Ringkonnakohus, 29.08.2023, haldusasi 3-20-1439). Ebaseaduslike ehitiste puhul arvestab Keskkonnaamet EKV vähendamisel ehitiste ehitamisele eelnevat looduslikku olukorda.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamisega hõlmatud ala ei jää looduskaitsealusele alale, kuid jääb ca 55 m kaugusele Väinamere hoiualast¹⁵, mille kaitse-eesmärk on loodusdirektiivi¹⁶ I lisas nimetatud elupaigatüüpide kaitse ning II lisas nimetatud liikide ja linnudirektiivi¹⁷ I lisas nimetatud liikide, samuti I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku¹⁸ 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.¹⁹

Väinamere hoiuala selles osas, kus hoiuala ulatub ka maismaale, on kogu ranniku ulatuses inventeeritud Väinamere hoiuala ja loodusala eesmärgina nimetatud esmatähtis elupaigatüüp rannaniidud (1630*). Rannaniidule jäävad mitmete III kaitsekategooria taime- ja linnuliikide 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. Ka Pullapää maaüksusel on hoonest mere poole jäävat ala, sh hoiualale jäävat niiduala hooldatud muruna. Lisaks on rannaniidule ajavahemikul 2014-2026 kaevatud kraav, mis muudab kaitsealuse koosluse veerežiimi. 2021. a on kraavi täiendavalt süvendatud, laiendatud ning pikendatud mere suunas, omamata selleks LKS § 33 kohast hoiuala valitseja nõusolekut tööde tegemiseks.

EKV vähendusega hõlmatud alal oli enne ehitustegevust loodusliku rohumaa kõlvik. Ehitamise käigus on ala muudetud kogu ulatuses õuema kõlvikuks. Õuema kõlviku ulatuses on alale laotatud pinnast ning looduslikud kooslused hävitatud või muudetud.

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.

EKV-l ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitse roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel. Piirkonna rannik on oluline kaitstava elupaigatüübi rannaniiduna ning EKV vähendamine elamuehituseks toob kaasa suureneva inimõju, mis ohustab ala kaitseväärtusi.

¹⁵ Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59 „Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne maakonnas“

¹⁶ Nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitse kohta

¹⁷ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta

¹⁸ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“

¹⁹ LKS § 32 lg 2

EKV vähendamine taotletud ulatuses ei taga looduskoosluste säilimist EKV-sse jääval alal, kuna EKV vähendamisel ei ole võimalik piirata õuemaala laiendamist EKV-sse. LKS § 38 lg 4 p 1 kohaselt ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse. Seega ei ole EKV vähendamisel võimalik piirata inimtegevusega kaasnevaid negatiivseid mõjusid veekogule ja selle kallastele.

Ranna eripära arvestava asustuse suunamine

Ajaloolise Pullapää talu hoonestus jääb praeguse Pullapää maaüksusega piirnevale Hõbepaju maaüksusele (katastritunnus 67401:001:0398). Hõbepaju maaüksusel on ehitisregistri andmetel olemasolev elamu ehitusaastaga 1910. Maa-ameti kaldaerofotode andmetel oli üks Hõbepaju maaüksuse abihoonetest veel 2015. a katusega, teised hooned olid juba lagunenud. Tänapäevaseks on kõik hooned hävinud, neist on alles ainult varemed. Rohkem ajaloolisi või tänapäevaseid elamukohti piirkonnas ei ole. Pullapää maaüksus hoonestati 2021. a., kuid see ei ole kooskõlas ajaloolise ega väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Taotletud EKV vähenduse ala asub väljaspool üleujutusohuga ala. Antud piirkonnas on Maa-ameti üleujutuste kaardirakenduse andmetel tõenäosusega vähemalt üks kord 10 aasta jooksul toimuva üleujutuse absoluutkõrgus 1,7 m. selline üleujutus Pullapää maaüksuse hooneteni ei ulatu, kuid võib ohustada kanalisatsioonirajatisi.

Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

EKV vähendamine juurdepääsu rannalale ega kallasrajal liikumist eeldatavalt ei mõjuta. Kallasrada on hetkel avatud. Kallasrajal liikumist võib takistada sinna kaevatud kraav.

Kokkuvõte

Ebaseaduslike ehitiste seadustamisega seotud taotluste lahendamisel lähtub Keskkonnaamet põhimõttelisest hinnangust, kas ebaseadusliku ehitise rajanud isik oleks saanud ehitise rajamiseks (EKV vähendamiseks) nõusoleku, kui seda oleks ehitamisele eelnevalt küsitud. Seejuures arvestab Keskkonnaamet selliste ehitiste puhul ehitiste ehitamisele eelnevat looduslikku olukorda.

Pullapää maaüksusel EKV vähendamisel ei ole tagatud looduskoosluste säilimine EKV-s, kuna LKS § 38 lg 4 p 1 kohaselt ei laiene ehituskeeld hajaasustuses olemasoleva elamu õuemaale ehitatavale uuele ehitisele, mis ei jää veekaitsevööndisse.

Lähtudes eelnevast ei anna Keskkonnaamet nõusolekut EKV vähendamiseks Pullapää maaüksusel, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega. **Pullapää maaüksus jääb vaid osaliselt EKV-sse ja ehitusvõimalus on ka väljaspool EKV-d.**

Tuginedes käesolevas kirjas toodud selgitustele ja seal viidatud Tallinna Ringkonnakohtu lahendile nr 3-20-1439, oleme seisukohal, et ebaseadusliku ehitise seadustamine ei saa toimuda üldplaneeringu tasemel. Selline otsus peab olema igakordselt kõiki asjaolusid arvesse võttes detailselt läbi kaalutud ja seadustamiseks peavad olema tunduvalt tõsisemad põhjused, kui lihtsalt ehitise olemasolu ja sellele väljastatud ehitisluba. Vastavat kaalumist on võimalik teha detailplaneeringu menetluses.

6. 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. EKV vähendamise ettepanek on tehtud Proosi detailplaneeringu alal ning selleks, et ennetada EKV vähendamisest keeldumisega kaasnevat asjatut kohtuvaidlust maaomanike, omavalitsuse ja Keskkonnaameti vahel. Ettepanek on tehtud eesmärgiga tagada EKV vähendustega haldusmenetluse üldpõhimõtete tõttu õiguskindlus, õiguspärane ootus, proportsionaalsus ning haldusakti täidetavus.

EKV vähendusega hõlmatud alal on valdavalt tegemist metsamaa, loodusliku rohumaa ja muu maa kõlvikuga. 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 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, Lõpe maaüksuse sihtotstarve on 100% maatulundusmaa. Ettepanek EKV vähendamiseks lähtub väljakujunenud hoonestusest ning on tehtud võimaldamaks elamumaa sihtotstarbega katastriüksuste ja seal kehtiva detailplaneeringu realiseerimist.

Lääne-Proosi, Lõuna-Proosi ja Ida-Proosi maaüksustel kehtib Proosi kinnistu detailplaneering²⁰. Detailplaneeringu seletuskiri sisaldab infot, mille kohaselt on tegemist tiheasustusalaga²¹, kus EKV ulatuseks on 50 m rannajoonest. Kehtiva Ridala valla üldplaneeringu (kehtestatud 2010) kaardi ja seletuskirja järgi ei ole ala määratud kompaktse asustusega alaks, st tegemist ei ole praegu tiheasustusalaga. Kehtiva Ridala valla üldplaneeringu kohaselt asub ala EKV-s, kuna seal ei ole kehtiva detail- ega üldplaneeringuga taotletud ega saadud nõusolekut EKV vähendamiseks.

Lõuna-Proosi maaüksus on hoonestatud, seal on ehitisregistris registreeritud kuur.

Lääne-Proosi maaüksus oli kuni 2021. aastani hoonestatud, kuid Maa-ameti 25.06.2022 kaldaerofotol on hoone juba lammutatud, lammutusteatis on ehitisregistrisse esitatud 27.06.2022. Lääne-Proosi maaüksusele on Haapsalu Linnavalitsus 19.01.2023 väljastanud ehitusloa elamu püstitamiseks. Ehitusluba on antud EKV-sse. Väljastatud ehitusluba ei vastanud loa andmise hetkel kehtivale õigusele, kuna ei arvestanud LKS-st tuleneva EKV piiranguga. Ehitamine peab olema kooskõlas mitte üksnes kehtiva detailplaneeringuga, vaid ka LKS-ga, sh selle EKV sätetega. Elamu ehitamist ei ole käesoleval hetkel alustatud.

Ida-Proosi maaüksusele on väljastatud 01.09.2021 ehitusluba puurkaevu rajamiseks ning rajatud puurkaev ja juurdepääsutee. Puurkaev on rajatud EKV-sse, kuid selle rajamisele rakendus LKS § 38 lg 5 p 8 erand, kuna puurkaev on antud asukohta kavandatud kehtiva detailplaneeringuga.

Põhja-Proosi maaüksusel ehitised puuduvad.

²⁰ Haapsalu Projekteerimisbüroo OÜ töö nr R-41-03, kehtestatud Ridala Vallavolikogu 05.02.2004 otsusega nr 65

²¹ Määratud tiheasustusalaks Ridala valla osatüldplaneeringuga Uuemõisa aleviku ja Valgevälja ning Rohuküla külade vahelise ala kohta. Koostaja OÜ Maaplaneeringud, 1998. Kehtestatud Ridala Vallavolikogu 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 märkimisväärt puhkemajanduslikku väärtust, kuid vee ja pinnase kaitse funktsiooni kannab ka selline metsakooslus. EKV ulatuse vähendamine metsamaal ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal.

Lääne-Proosi, Lõuna-Proosi maaüksustel on olemasolevad kooslused inimtegevusest mõjutatud, kuna Lääne-Proosi maaüksusel on kunagine hoone lammutatud ja Lõuna-Proosi maaüksusel 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 kasutuskooormus, elamute ümber moodustatakse nende juurde ka õuema, kuhu on võimalik rajada uusi hooneid. Inimmõju 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.

EKV-1 ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitseline roll, kaitsmaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest. Ehitamisel rannale väheneb seal taimkatte pindala, mis on oluline puhverala inimmõjuga 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 kaks kuuri, praegu on kuur säilinud kuur Lõuna-Proosi maaüksusel. Selle ala hoonestamine elamualana ei ole kooskõlas väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Põhja-Proosi, Ida-Proosi 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 tee²², mis on koostatava üldplaneeringuga kavandatud avaliku kasutusega teeks ning mille kaudu on tagatud ligipääs kallasrajale.

Kokkuvõte

Lähtudes eelnevast jääb Keskkonnaamet oma varasema seisukoha juurde ning ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Lääne-Proosi, Lõuna-Proosi, Ida-Proosi, Põhja-Proosi ja Lõpe maaüksustel, kuna see ei ole kooskõlas looduskoosluste säilitamise põhimõttega.

Tuginedes käesolevas kirjas toodud selgitustele ja seal viidatud Tallinna Ringkonnakohtu lahendile nr 3-20-1439, oleme seisukohal, et ebaseadusliku ehitise seadustamine ei saa toimuda üldplaneeringu tasemel. Selline otsus peab olema igakordselt kõiki asjaolusid arvesse võttes detailiselt läbi kaalutud ja seadustamiseks peavad olema tunduvalt tõsisemad põhjused, kui lihtsalt ehitise olemasolu ja sellele väljastatud ehitisluba. Vastavat kaalumist on võimalik teha detailplaneeringu menetluses.

7. Pusku küla ala nr 38

Faktilised asjaolud

Ranna EKV vähendamist taotletakse Pusku külas Rannakrati maaüksusest (katastritunnus 18401:001:0121) kuni Viigi vkt 2 maaüksuseni (katastritunnus 67401:002:1070), st kunagise aianduskooperatiivi maa-alal. EKV vähendamise ettepanek lähtub kehtiva Ridala valla üldplaneeringuga kehtestatud EKV piirist, mis on algselt määratud Ridala valla Topu puhkeala rannikuvööndi osaüldplaneeringuga. Taotletud EKV piiriks on koostatava üldplaneeringu joonisele 06.03.2024 seisuga kantud elamu maa-ala juhtotstarbega ala merepoolne piir, st alates Rannakrati maaüksusest kuni Tormilinnu vkt 1 maaüksuseni (katastritunnus 67402:001:0180) Karjatse-Lellu tee²³ ning Kaldaääre tee²⁴ ja sealt lõuna suunas elamumaa sihtotstarbega maaüksuste merepoolsed piirid.

EKV vähendusega hõlmatud alale jääval maal on valdavalt määratud õuemaa kõlvik, kahel maaüksusel on ka haritava maa ja muu maa kõlvikud.

EKV vähendusega hõlmatud maaüksuste sihtotstarve on valdavalt elamumaa, ühel maaüksusel (Väike-Lellu, katastritunnus 18401:001:0598) maatulundusmaa. Kõik maaüksused, välja arvatud Väike-Lellu, on hoonestatud, neil asuvad olemasolevad elamud, mille juurde on kaardistatud õuemaa kõlvik. Olemasolevatel hoonestatud maaüksustel on ehitustegevus võimalik olemasoleval õuemaa kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust. Samas tuleb arvestada, et nimetatud erand rakendub üksnes olemasoleva elamu olemasolul ning ei võimalda olemasoleva elamu täielikul lammutamisel selle asemele ehitada uut elamut.

Alal on üks kehtiv Rannakrati detailplaneering, mis on kehtestatud Ridala Vallavalitsuse 22.06.2005 korraldusega nr 335. Detailplaneeringuga on Rannakrati maaüksusele lubatud kuni kolme hoone ehitamine maksimaalse ehitusaluse pinnaga 300 m². Rannakrati maaüksusel on ehitisregistrisse kantud ainult üksikelamu²⁵, kuid Maa-ameti ortofotode andmetel on maaüksusel kokku kolm hoonet. Neist lõunapoolne on ehitatud 2022. a. Seejuures on lõunapoolne hoone ehitatud väljapoole detailplaneeringus lubatud ehitusala ning EKV-sse.

Koostatava üldplaneeringu kohaselt jäävad Rannakrati ja Väike-Lellu maaüksused alale, kus kehtivad uushoonestusalade ehitustingimused. Uushoonestusalana käsitletakse üldplaneeringus

²² Teeregistri nr 6740333

²³ Teeregistri nr 6740080

²⁴ Teeregistri nr 6740353

²⁵ Ehitisregistri kood 120284294, ehitisluba antud 22.06.2005

kompaktse hoonestusega alasid hajaasustuses, mis oma asukoha või ümbritseva keskkonna tõttu on juba arendusjärgus või sobivad uuselamuarendusteks. Valdavas osas on uushoonestusaladel kehtiv elamuala kavandav detailplaneering. Uushoonestusaladele elamumaa juhtotstarbe määramine üldplaneeringus võimaldab nende alade arendamist kompaktse hoonestusega elamualadena ka pärast viidatud detailplaneeringute kehtetuks tunnistamist. Uushoonestusala ehitustingimused 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.

Ülejäänud EKV taotlusega hõlmatud maaüksused jäävad endiste aiandusühistute ehitustingimuste piirkonda, kus lubatud hoonetüübiks on üksikelamu või suvila ning hoonete arv krundil kuni üks elamu ja kaks abihoonet. Naaberkruntide hoonete vaheline miinimumkaugus 8 m.

Looduskoosluste säilitamine

EKV vähendamise hõlmatud ala piirneb vähesel määral (Rannakrati maaüksusega piirneval alal) Väinamere hoiualaga²⁶. Väinamere hoiuala kaitse-eesmärk on loodusdirektiivi²⁷ I lisas nimetatud elupaigatüüpide kaitse ning II lisas nimetatud liikide ja linnudirektiivi²⁸ I lisas nimetatud liikide, samuti I lisast puuduvate rändlinnuliikide elupaikade kaitse. Väinamere hoiuala on arvatud Natura 2000 võrgustikku²⁹ 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.³⁰

Väinamere hoiualal on kõnealusel rannikul inventeeritud Väinamere hoiuala ja loodusala eesmärgina nimetatud elupaigatüübid rannaniidud (1630*) ja lood (6280*). Nimetatud poollooduslikele kooslustele ja ka väljapoole neid jäävad mitmete II ja III kaitsekategooria taimeliikide elupaigad.

EKV vähendamine ei mõjuta otseselt hoiualale jäävaid kooslusi, kuna EKV vähenduse ala ja hoiuala vahele jääb olemasolev tee või teised, hoonestamata maaüksused, kuid täiendava hoonestuse rajamine võib rannale jäävaid kooslusi kaudselt mõjutada suureneva tallamiskoormuse kaudu.

EKV vähendusega hõlmatud endise aiandusühistu alal on tegemist olemasolevaid hooned ümbritsevate õuemaadega, kus looduskooslused puuduvad, kuid Rannakrati ja Väike-Lellu maaüksustel on ka muu maa ja haritava maa kõlvikud. Väike-Lellu maaüksusele jääv haritava maa kõlvik on PRIA andmetel kasutusel püsirohumaana.

EKV ulatuse vähendamine Rannakrati ja Väike-Lellu maaüksustel ei ole kooskõlas looduskoosluste maksimaalse säilitamise eesmärgiga rannal. Ala kasutuselevõtul hoonestusaladena muudetakse ehitisi ümbritsevad alad õuealadeks. Looduskoosluste hävimine toimub lisaks hoonestusaladele ka juurdepääsuteede, parklate ja tehnorajatiste alla jääval maal.

²⁶ Vabariigi Valitsuse 28.02.2006 määrus nr 59 „Hoiualade kaitse alla võtmine Lääne maakonnas“

²⁷ Nõukogu direktiiv 92/43/EMÜ looduslike elupaikade ning loodusliku taimestiku ja loomastiku kaitse kohta

²⁸ Euroopa Parlamendi ja nõukogu direktiiv 2009/147/EÜ loodusliku linnustiku kaitse kohta

²⁹ Vabariigi Valitsuse 05.08.2004 korraldus nr 615 „Euroopa Komisjonile esitatav Natura 2000 võrgustiku alade nimekiri“

³⁰ LKS § 32 lg 2

Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Ajalooliselt hoonestamata aladele ehitamine suurendab märgatavalt ala kasutuskoormust 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 uushoonestusalade ehitustingimused võimaldavad olemasolevat hoonestust oluliselt tihendada ning ehitada ka seni hoonestamata maaüksustele mitu uut hoonestusala.

Ehituskeeluvööndil ja seal asuvatel looduskooslustel on oluline veekaitse 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 veekeskkonna 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 kaks talukohta. Tänapäeval on ala tihedalt asustatud, kuna sinna jääb kunagine aiandusühistu. EKV vähendamine juba hoonestatud maaüksustel on kooskõlas väljakujunenud asustusstruktuuriga. Seejuures **on 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).

Rannakrati maaüksus on hoonestatud 2005. aastal, kui maaüksuse põhjaossa rajati elamu väljapoole tollal kehtinud ranna ehituskeeluvööndit (100 m veepiirist). Väike-Lellu maaüksus on hoonestamata. Nende maaüksuste tihe hoonestamine ei ole kooskõlas ajaloolise ja väljakujunenud asustusstruktuuriga.

Endise aiandusühistu alal olev hoonestus asub maapinna kõrgusel vähemalt 2,5 m ning väljaspool üleujutusohuga ala. Rannakrati maaüksus jääb osaliselt madalamale ning ka alale, kus Maa-amet üleujutuste kaardirakenduse andmetel esineb tõenäosus üleujutuseks vähemalt üks kord 50 aasta jooksul. 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, kuna hoonestatavate alade ja mere vahele jääb olemasolev tee või hoonestamata maaüksused.

Kokkuvõte

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 üldjuhul ei

kaaluta (vööndit ei vähendata).

Taotletud EKV vähenduse alal on ehitustegevus hoonestatud maaüksustel võimalik olemasoleval õuemaa kõlvikul tulenevalt LKS § 38 lg 4 p 1 toodust. Arvestades Haapsalu Linnavalitsuse taotluses antud põhjendusi, eelnevalt toodud kaalutlusi ning asjaolu, et nimetatud LKS erand rakendub üksnes olemasoleva elamu olemasolul ning ei võimalda olemasoleva elamu täielikul lammutamisel selle asemele ehitada uut elamut, peab Keskkonnaamet põhjendatuks ning annab nõusoleku EKV vähendamiseks Pusku küla alal nr 38 Haapsalu Linnavalitsuse 16.02.2024 taotluses toodud ulatuses, välja arvatud Rannakrati ja Väike-Lellu maaüksustel.

Keskkonnaamet ei anna nõusolekut EKV vähendamiseks Rannakrati ja Väike-Lellu maaüksustel, kuna see on vastuolus ranna kaitse eesmärkidega, eelkõige looduskoosluste säilitamise eesmärgiga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Leelo Kukk

peadirektori asetäitja

Teadmiseks: Kliimaministeerium

Meeli Kesküla 5345 4246

meeli.keskula@keskkonnaamet.ee