



KESKKONNAAMET

Signe Rõngas
Tori Vallavalitsus
tori@torivald.ee

Teie 07.06.2023 nr 6-2.1/2028

Meie 18.08.2023 nr 6-2/23/7019-6

Ehituskeeluvööndi vähendamisest keeldumine Tori vallas Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu alusel

Austatud Signe Rõngas

Tori Vallavalitsus esitas Keskkonnaametile taotluse¹ ehituskeeluvööndi vähendamiseks Pärnu maakonnas Tammiste külas Vesikaare tee 16 kinnistul vastavalt Vesikaare tee 16 kinnistu² detailplaneeringule³.

Keskkonnaamet tutvus ehituskeeluvööndi (edaspidi ka *EKV*) vähendamise taotlusega ning taotluse aluseks oleva planeeringuga.

EKV vähendamisel lähtutakse looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõikes 1 sätestatud tingimustest: arvestatakse kalda 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 asutuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu eraldi kaaludes.

Otsus ehituskeeluvööndi vähendamise võimalikkuse kohta

Lähtudes *LKS* § 40 sätestatust, järgnevates punktides esitatud asjaoludest ja selgitusest ning arvestades, et ehituskeeluvööndi vähendamine on vastuolus kalda kaitse eesmärkidega (ehitusalusel alal hävib taimekooslus, suureneb inimtegevuse negatiivne mõju kaldale, kaldajoone liikumine maismaa suunas suurendab ohtu ehitiste mittesäilimiseks, kallas on vajanud juba kindlustamist, puuduvad senised ehitised kalda alal, kalda ala asub üleujutusohuga alal, vajalik on olnud maapinna ümberkujundamine pinnase tõstmise teel), **ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine põhjendatud. Keskkonnaamet ei anna nõusolekut** Pärnu maakonnas Tori vallas Tammiste külas Vesikaare tee 16 kinnistul (katastritunnusega 73001:008:1207) ehituskeeluvööndi vähendamiseks esitatud Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringu alusel.

Keskkonnaamet ei kaalutle tagasiulatavalt ehituskeeluvööndi vähendamist elamu osa kohta, sest praegune eluhoone ei asunud ehitusloa andmise ajal (st 2008. a põhikaardil) ehituskeeluvööndis. Sellest

¹ Registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 07.06.2023 kiri nr 6-2/23/7019-3.

² Registriosa 3029006, katastritunnus 73001:008:1207

³ Hendrikson & Ko, töö nr 22004426, algatud Tori Vallavolikogu 16.06.2022 otsusega nr 93 ning vastu võetud Tori Vallavolikogu 18.05.2023 otsusega nr 170.

tingituna ei ole Keskkonnaameti nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks olemasoleva elamu osa kohta vajalik ja see loetakse õiguspäraseks.

1. Õiguslikud asjaolud

Ehituskeeluvööndi ulatust soovitakse muuta Pärnu jõe (registrikood VEE1123500) kaldal. Vastavalt LKS § 38 lõike 1 punktile 4 on Pärnu jõe kaldal ehituskeeluvööndi laius 50 meetrit ja LKS § 37 lõike 1 p 2 kohaselt on piiranguvööndi laius 100 m. LKS § 38 lõike 3 kohaselt on ehituskeeluvööndis uute hoonete ja rajatiste ehitamine keelatud.

Pärnu jõe kallasraja ulatus on 10 meetrit. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sh selle kaldal liikumiseks. Sama paragrahvi lõike 2 kohaselt on kallasraja laius laevatatavatel veekogudel 10 meetrit.

Pärnu jõgi ei kuulu LKS § 35 lõike 3 alusel suurte üleujutusosaladega siseveekogude hulka. Siiski asub detailplaneeringu ala osaliselt Pärnu jõe üleujutusala riskipiirkonnas, kus Maa-ameti kaardirakenduse alusel on üleujutuse tõenäosuseks hinnatud üks kord kümne aasta jooksul⁴.

Veeseaduse (*edaspidi VeeS*) § 118 lõike 1 kohaselt on veekaitsevööndi eesmärgiks kalda erosiooni ja hajuheite vältimine. VeeS § 118 lõike 2 p 2 kohaselt on veekaitsevöönd Pärnu jõel 10 m. 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. VeeS § 119 p 6 kohaselt on veekaitsevööndis keelatud pinnase kahjustamine ja muu tegevus, mis põhjustab veekogu kalda erosiooni või hajuheidet.

LKS § 40 lõike 1 kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndit suurendada või vähendada, arvestades kalda kaitse eesmärke ning lähtudes taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 34 on kalda kaitse eesmärk kaldal asuvate looduskosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. LKS § 40 lõike 3 kohaselt võib kalda ehituskeeluvööndit vähendada Keskkonnaameti nõusolekul. LKS § 40 lõike 6 alusel jõustub ehituskeeluvöönd laiuse suurendamine ja vähendamine kehtestatud üldplaneeringu või detailplaneeringu jõustumisel.

2. Faktilised asjaolud

Vesikaare tee 16 kinnistu detailplaneeringuala hõlmab nii Vesikaare tee 16 kinnistut kui ka osaliselt munitsipaalomandis olevat Uuemetsa-Jõe kinnistut⁵ (100% üldkasutatav maa). Uuemetsa-Jõe kinnistul detailplaneeringuga uusi ehitisi ei kavandata.

Vesikaare tee 16 kinnistu sihtotstarve on 100% elamumaa kogupindalaga 2258 m², millest 1658 m² on õuema ja 600 m² muu maa. Kinnistu külgneb läänest Uuemetsa-Jõe kinnistuga, lõunast ja idast Vesikaare teega⁶ ning põhjasuunast Vesikaare tee 14 kinnistuga⁷. Kinnistu asub Pärnu jõe paremkaldale rajatud tiheasustusega Uuemetsa elamurajoonis.

Detailplaneeringu seletuskirja järgi on planeeringu koostamise peamiseks eesmärgiks välja selgitada võimalus Vesikaare tee 16 kinnistul juba ellu viidud lahenduse seadustamiseks, sest Vesikaare tee 16 kinnistule rajatud eramu ja rajatised (paadisild ja ujumiskoht kanalis) ei järgi kehtiva detailplaneeringu nõudeid: ehitisealune pind on suurem kui kehtiv detailplaneering lubab (kehtiv detailplaneering määras hoonete summaarseks ehitisealuseks pinnaks kuni 250 m², olemasolev eramu on ca 400 m²), kanalis on rajatud ujumiskoht ja paadisild. Täiendavalt soovib kinnistu omanik krundile rajada basseini. Kinnistu omanik soovib taotleda olemasolevale elamule kasutusluba. Detailplaneeringuga tehakse

⁴ <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yua>

⁵ Katastritunnus 73001:008:1233

⁶ Katastritunnus 73001:008:1736

⁷ Katastritunnus 73001:008:1205

ettepanek kehtiva Sauga valla üldplaneeringu muutmiseks ehituskeeluvööndi vähendamise ja krundi täisehituse protsendi osas.

Ehituskeeluvööndit soovitakse vähendada kavandatud basseini ja ehituskeeluvööndis asuva elamu osa ulatuses. Samas on ehituskeeluvööndis ehitatud mittelubatult ka grillikoht pingiga (DP joonisel kujutatud likvideeritava objektina), ujumiskohani viiv trepp, ujumiskohta ääristav laudtee ning nende ehitiste ulatuses ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta.

Ehitusluba hoone rajamiseks on ehtisregistri andmetel antud 21.08.2008. Ehitusloa aluseks oleva kehtiva detailplaneeringu ja ehitusprojekti järgi oli elamu projekteeritud väljaspool ehituskeeluvööndit. Elamu on püstitatud tervikuna väljaspool 2008 Eesti põhikaardi järgset ehituskeeluvööndit. Seega puudus elamu ehitamisel vastuolu ehituskeeluvööndis kehtiva ehituskeeluga ehk selle rajamise ajal polnud vaja ehituskeeluvööndi vähendamist.

Kuigi olemasolev eramu jäi ehitamiseaegse põhikaardi kohaselt ehituskeeluvööndist välja, siis võrreldes tänast olukorda vanemate ortofotodega, on selgesti tuvastatav, et kaldajoont on oluliselt muudetud või on kaldajoon muutunud looduslike protsesside järel, ja sellest tingituna on veepiir nihkunud varasemaga võrreldes maismaa poole. Kohaliku omavalitsuse arvates tuleb uus planeering koostada järgides kehtivaid seadusi ning hetke olukorda, millest lähtudes jääb olemasolev eramu osaliselt ehituskeeluvööndisse. Sellest tingituna on planeeringuga tehtud ettepanek vähendada ehituskeeluvööndit samuti eramu osas, mis jääb täna kehtivasse ehituskeeluvööndisse. Ehituskeeluvööndi vähendamise piir on näidatud detailplaneeringu joonisel nr 3 „Põhijoonis“ (02.05.2023). Keskkonnaameti hinnangul ei pea uue planeeringuga läbi ehituskeeluvööndi vähendamise seadustama varem väljaspool ehituskeeluvööndit rajatud ehitist.

Kehtiva Uuemetsa Jõe detailplaneeringuga kavandati muuhulgas paadikanal, mille rajamiseks on ehitusluba⁸ väljastatud 2004. aastal. Vastavalt Keskkonnaameti 25.10.2021 kirjas nr 7-9/21/20874-2 välja toodud pidepunktidele on kõnealune paadikanal looduskaitseaduse mõistes seaduslik, sest kuni 2014. aastani loeti paadikanaleid veeliiklusrajatisteks, millele kehtis LKS § 38 lg 5 p 2 kohane ehituskeelu erand, kui see ehtis oli rajatud kehtestatud üld- või detailplaneeringu alusel. Seega saab LKS-i seisukohalt lugeda seaduslikuks need paadikanalid, mis on rajatud ajavahemikul 1995-2014 kehtestatud üld- või detailplaneeringu alusel veeliikluse objektina või veeliiklusrajatisena.

Kanalisse on rajatud ka ujumiskoht/paadisild, mida kehtiv planeeringulahendus ette ei näinud. Keskkonnaamet on 25.05.2022 kirjas nr 6-5/22/9018-2 asunud seisukohale, et ujumiskohta saab LKS-i järgi käsitleda kui esmakordset juurdeehitust, millele ehituskeeld ei laiene (LKS § 38 lg 4 p 5) ja nõustunud, et ujumiskoht on LKS-i kohaselt õiguspärase. Paadisildasid võib ehituskeeluvööndisse erandina rajada LKS § 38 lg 6 alusel.

Vesikaare tee 16 kinnistu tarbeks rajatud aiamaa ja piirdeaia osa ning grillikoht asuvad väljaspool kinnistu piire, Uuemetsa-Jõe katastriüksusel (katastritunnus 73001:008:1233). Detailplaneeringuga on nähtud ette olemasoleva piirdeaia ning aiamaa likvideerimine ulatuses, mis jääb Vesikaare tee 16 kinnistu piiridest väljaspoole, tagades nii pääsu kallasrajale ning tuues tegeliku olukorra vastavusse maa kasutuse otstarbele. Vastavalt planeeringu põhijoonisele on ette nähtud ka ehituskeeluvööndisse jääva betoneeritud grillkoha likvideerimine.

Kohalik omavalitsus on ehituskeeluvööndi vähendamist põhjendanud detailplaneeringu vastuvõtmise otsuses⁹, milles on välja toodud järgnev. Detailplaneeringu lahendusega ei kavandata uusi hooneid. Olemasolevad hooned säilivad ning sobituvad oma mahult ja arhitektuurselt keelelt ümbritsevasse piirkonda. Planeeringuga ei muudeta olemasolevat looduskeskkonda. Olemasolev juurdepääs on samuti ette nähtud säilitada. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek tehakse olemasolevale eramuosale ning planeeritavale basseini. Ehituskeeluvööndi vähendamise ettepanek omab proportsionaalset ülekaalu eramu likvideerimise suhtes. Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Tammiste küla piirkond, kus kinnistu paikneb, Suur-Pärnu alale ning on märgitud kui linnalise asustusega ala. Piirkond jääb küll Niidu-Tammiste väärtuslikule maastikule, kuid tegemist on juba väljakujunenud tiheasustusalaga ning olemasolev hoone ei muuda maastikuliselt olemasolevat olukorda.

⁸ Ehitusloa nr 301 (Sauga Vallavalitsus, 27.04.2004); ehtisregistri kood 220262871

⁹ Tori Vallavolikogu 18. mai 2023 otsus nr 170

Keskkonnaameti poolt tehtav järgnev EKV vähendamise kaalutusotsus tehakse kalda kaitse eesmärkidest lähtuvalt. Keskkonnaamet ei kaalutle tagasiulatuvalt ehituskeeluvööndi vähendamist elamu osas, sest ehitamise hetkel ei jäänud see Pärnu jõe ehituskeeluvööndisse ning elamu kasutusloa andmisel tuleb seda asjaolu arvestada. Keskkonnaamet kaalub ehituskeeluvööndi vähendamist vaid planeeringuga kavandatud basseini osas.

Kui seaduslikul alusel püstitatud ehitiste alal ehituskeeluvööndis planeeringulahendust ei soovita muuta, siis puudub vajadus ehituskeeluvööndi vähendamiseks. Ebaseaduslikult toimunud ehitustegevuse korral arvestab Keskkonnaamet ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel ehitamisele eelnenud olukorda.

Riigikontroll märkis oma 2007. a aruandes “Ehitustegevus ranna-ja kaldaalal”, et ehituskeeluvööndi vähendamine on seaduse järgi erand ning lubatud vaid põhjendatud vajaduse korral. Kui planeeringuga kaasneb taotlus vähendada EKV-d, peab ka selle erandi vajadus olema otsuses põhjendatud. Üldplaneeringu muutmist EKV vähendamiseks ei tohi võimaldada vaid põhjusel, et isik saaks talle kuuluval alal ehitada või on sinna ebaseaduslikult ehitanud ja soovib selle tegevuse seadustada.

Kõnealusel kinnistul on ehituskeeluvööndis püstitatud kehtiva ehituskeelu ajal ehitisi, mille ehitamine ei ole olnud lubatud. **Nii kehtiva detailplaneeringuga kui ka ehituskeeluvööndi vähendamise aluseks oleva vastu võetud detailplaneeringuga on vastuolus ehituskeeluvööndis juba rajatud ehitised (puidust laudtee, laudteeni viiv trepp, kinnistu sisene paekivisillutisega tee), mille tarbeks aga ehituskeeluvööndi vähendamist ei taotleta.**

3. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Kalda kaitse eesmärk on kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Planeeringualal ei ole kaitstavaid loodusobjekte ning planeeringuala ei piirne ühegi kaitstava loodusobjektiga. Planeeringuala vahetus läheduses on Pärnu jõe hoiuala¹⁰, mille kaitse-eesmärk on nõukogu direktiivi 92/43/EMÜ I lisas nimetatud elupaigatüübi – jõgede ja ojade (3260) kaitse ning II lisas nimetatud liikide – hingu (*Cobitis taenia*), võldase (*Cottus gobio*), jõesilmu (*Lampetra fluviatilis*), lõhe (*Salmo salar*) ja paksukojalise jõekarbi (*Unio crassus*) elupaikade kaitse. Pärnu jõe hoiuala kuulub Natura 2000 võrgustikku Pärnu jõe loodusala.

Pärnu maakonnaplaneeringu¹¹ kohaselt ei asu detailplaneeringuala rohevõrgustiku alal. Pärnu maakonnaplaneeringu kohaselt jääb Tammiste küla piirkond, kus kinnistu paikneb, Suur-Pärnu alale ning on märgitud kui linnalise asustusega ala. Ühtlasi jääb ala väärtuslikule maastikule Niidu-Tammiste metsamaastik, mille eesmärk seisneb Pärnu linnalähiümbruse puhkemetsade hoidmisel ning väärtustamisel. Detailplaneeringuala ei asu siiski metsamaastikul, mistõttu planeeringu realiseerimine ja seeläbi basseini rajamine ei kahjusta Niidu-Tammiste metsamaastiku väärtuseid ega piira selle toimimist.

Ranna ja kalda kaitse eesmärk on rannal asuvate looduskoosluste kui terviksüsteemide säilitamine, sh puittaimestik, taimekamar, mullastik, kogu elustik ja nende säilimiseks vajalikud keskkonnatingimused, nt veerežiim. Ala on looduskaitsealalt väärtuslikum, kui seal esineb mitmeid kaitsealuseid liike, kuid ehituskeeluvööndi vähendamise otsustamisel ei ole kaitsealuste liikide esinemine iseseisvaks kriteeriumiks või otsustamise aluseks. Keskkonnaamet käsitleb looduskooslusi terviklike kooslustena, kus kaitsealused liigid on nende esinemisel üheks ökoloogiliseks elemendiks.

Taimestikuvööndil on veekogude kaldal oluline roll lähtuvalt veekogude vee ja kaldavööndite omavahelisest ökoloogilisest sidususest ja eritüübiliste elupaikade säilimisest, kuid eelkõige on oluline veekaitse roll (kaitsemaks veekogu muuhulgas hajureostuse eest). Ehituskeeluvööndi vähendamisel ehitamiseks väheneb seal taimkattega ala pindala, mis on oluline puhverala inimõjuga alade ja veekogu vahel. Taimestik seob pinnasel ja pinnases liikuvaid toitaineid ja vähendab veekogusse jõudvat toitainekoormust.

¹⁰ Vabariigi Valitsuse 18.05.2007 määrus nr 154 „Hoiualade kaitse alla võtmine Pärnu maakonnas“

¹¹ <https://maakonnaplaneering.ee/maakonna-planeeringud/parnumaa/parnu-maakonna-planeering/>

Keskkonnaamet ei nõustu detailplaneeringu seletuskirjas lk 16 oleva selgitusega, et planeeringuga ei ole kavandatud tegevusi kaldavööndis ega kavandatud tegevusi, mis võiksid kahjustada kaldal asuvaid looduskooslusi või olemasolevat taimestikku.

Bassein mõõtudega 4x10 meetrit on kavandatud olemasolevast elamust jõe poole õuema kōlvikule, mis on püsivalt niidetav muruala. Senise inimtegevuse tagajärjel on pideva niitmise tulemusena muudetud kaldal olevat looduslikku kooslust ja seda ka Vesikaare tee 16 kinnistu piiridest väljapool, vahetult jõe kaldal. Üldkasutatava maa sihtotstarbega Uuemetsa-Jõe katastriüksus¹² ja maismaale jääv veekogude maa sihtotstarbega Pärnu jõgi V2 katastriüksuse¹³ osa on muudetud inimtegevuse tulemusena pinnasetööde ja kaldataimestiku hävitamise järel (tegevus nähtav Maa-ameti 2015. a ortofotol) õuema kōlviku ilmeliseks ja see kajastub ka Maa-ameti kaardirakendusel aluskaardil Eesti põhikaart. Elamu ehitamise järgselt on senise inimtegevuse tulemusel rajatud mittelubatult ehitised ehituskeeluvööndisse, mis on vähendanud ehituskeeluvööndi ja kalda kaitse eesmärgiks oleva taimkatte ulatust kaldal.

Ehituskeeluvööndi vähendamisel basseini ehitamise tarbeks väheneks looduskoosluste pindala inimtegevuse tõttu veelgi. Arvestades olemasolevat olukorda taimekoosluste ümberkujundamisel veekaitsevööndis ja taimkatte ulatuse vähenemist, on ehituskeeluvööndi vähendamine vastuolus kalda kaitse eesmärgiga säilitada kaldal asuvaid looduskoosluseid.

4. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Kalda kaitse eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Vesikaare tee 16 kinnistu on hoonestatud ja rajatud on seaduslik paadikanal ning selle juurdeehitisena ujumiskoht. Kinnistule on tagatud juurdepääs mööda olemasolevat tänavat Vesikaare tee¹⁴. Kinnistul on olemas ühendused tehnovõrkudega ning täiendavaid liitumisi ning trassikoridore ei ole kavandatud. Olmejäätmete kogumine on lahendatud vastavalt jäätmeseadusele ja Tori valla jäätmehoolduseeskirjale. Planeeritaval alal tekkivad jäätmed kogutakse sorteeritult ja paigutatakse selleks ettenähtud kogumiskonteineritesse.

Vesikaare tee 16 kinnistu on juba olemasolevate inimõjudega. Maaomanikul on võimalus kasutada supluskohana Pärnu jõge ja kinnistu paadikanali äärde rajatud ujumiskohta.

Detailplaneeringu joonis Põhijoonis ega seletuskiri ei kajasta basseini kasutamisel veega varustamise viisi. Eeldatavalt on selleks vajalik torustiku rajamine. Olemasoleva elamu juurde veepiiri suunas kalda ehituskeeluvööndis täiendavate ehitiste rajamine suurendab kinnistu intensiivsemat kasutust võrreldes senisega, mistõttu kaasneb tegevusega kumuleeruv inimõju. Võrreldes kinnistu praegust seisundit hoonestamiseelse seisundiga, on selgelt tuvastatav kaldal esineva inimtegevuse negatiivse mõju suurenemine ajas. Inimõju kasv on eriti märkimisväärne võrreldes olemasolevat seisundit hoonestuse püstitamisele eelnenud kinnistu loodusliku seisundiga.

Arvestades eelnevat, suureneb iga ehitise lisandumisega ehituskeeluvööndis täiendav inimtegevuse negatiivne mõju kaldale.

5. Kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Kalda kaitse eesmärk on kalda eripära arvestava asustuse suunamine

Pärnu jõe paremkallas planeeringuala lähipiirkonnas on tiheasustatud, moodustades Uuemetsa elamurajooni. Kehtiva Sauga valla üldplaneeringu järgi on ala määratud väikeelamu alaks. Olemasolevad naaberhooned asuvad Pärnu jõe piirist ligikaudu 40-60 m kaugusel. Planeeritav bassein jääb veepiirist ligikaudu 32 meetri kaugusele. Antud piirkonnas asub elamutest jõe poole õuema, kus

¹⁴ Katastritunnus 73001:008:1736

leidub nii rajatise kui ka hooneid, mis jäävad planeeritava basseini ühele ehitusjoonele või sellest veepiiri poole ning asuvad ehituskeeluvööndis. Vesikaare tee 12 katastriüksusel¹⁵ on rajatud käigutee, Vesikaare tee 24 katastriüksusel¹⁶ terrass, Karukella tn 8 katastriüksusel¹⁷ saunamaja ning Karukella tn 9 katastriüksusel¹⁸ paadikuur. Kõik ehitised ei ole ehituskeeluvööndisse rajatud seaduslikul alusel, mistõttu ei saa Keskkonnaamet arvestada nende ehitiste olemasolu ehituskeeluvööndi vähendamise kaalumisel ega rakendada LKS § 38 lg 4 p 1¹ erandit, mis sätestab, et ehituskeeld ei laiene tiheasustusalale ehituskeeluvööndis varem väljakujunenud ehitusjoonest maismaa suunas olemasolevate ehitiste vahele uue ehitise püstitamisele. Arvestades kinnistute kitsaid olusid ja asjaolu, et uusi hooneid ja rajatise (v.a. nt tehnoõrgud, piirdeaiad) ei saa tiheasustusalal olemasolevate elamute ehitusjoonest veepiiri poole ehitada, ei saa üldjuhul olla antud piirkonnale iseloomulik ehitiste paiknemine veepiiri poole.

Planeeritav ala on tasase reljeefiga, maapind tõuseb kanali ja jõe poolt suunaga maismaa poole. Maapinna absoluutkõrgused jäävad vahemikku 0,98 m kuni 2,9 m. Basseini asukohas on maapinna absoluutkõrgused vahemikus 2,57-2,80 m. Planeeringuga ei ole ette nähtud olemasoleva maapinna kõrguse muutmist, sest seda on tehtud juba enne elamu ehitamist (Maa-ameti ortofoto 2015. a andmetel).

Kehtiv Sauga valla üldplaneering toob välja, et üleujutusohuga ala riskipiirkonnaks on Pärnu linn, kus üleujutusi põhjustab meretaseme tõus Pärnu lahes. Sellega seoses on üleujutuste esinemistõenäosus¹⁹ ka Sauga vallas Uuemetsa elurajoonis. Tõenäosusega 1 kord 10 aasta jooksul ei ulatu üleujutatava ala piir kavandatava basseini asukohta. Esinemistõenäosusega 1 kord 50 aasta jooksul jääb kogu piirkond üleujutatavale alale. Planeeringus ega vastuvõtmise otsuses ei ole võimalikku üleujutuse riski käsitletud.

Arvestades kinnisasja piire ja juba väljakujunenud olukorda, ei ole ehitamine väljapoole veekogu ehituskeeluvööndit võimalik.

Kalda eripära arvestava asustuse suunamise osas on Keskkonnaamet seisukohal, et kuigi laiemalt on piirkonna asustuse põhijooned väljakujunenud ja Uuemetsa elurajoon on tiheasustusalale, siis konkreetselt Pärnu jõe äärne kalda-ala ei ole ajalooliselt olnud asustatud. Tegemist on liigniiske madala alaga, mis elamuehituseks looduslike olude tõttu on ebasobiv ja eeldab reljeefi ümberkujundust (ala täitmist). Reljeefi on ehitustegevuse eesmärgil Maa-ameti ortofoto 2015. a andmetel ümber kujundatud, maapinda on pinnasega tõstetud. Kuigi maapinna täitmine ei ole iseseisva tegevusena LKS kohaselt ehituskeeluvööndis keelatud, on pinnase tõstmine koos ehitiste püstitamisega käsitletav ehitusseadustiku § 4 lg 1 järgi ehitamisena, st senine tegevus pinnase tõstmisega on ehitusseadustiku mõttes vaadeldav ehitustööde alustamisena. EKV vähendamise kaalumisel arvestab Keskkonnaamet ala varasema loodusliku olukorraga, mitte juba muudetud olukorraga, kus maapind on tõstetud ja ehitustegevuseks ette valmistatud.

Pärast 2008. aastat on Pärnu jõe kaldajoon liikunud maismaa suunas kuni 8 meetrit. Veepiiri liikumine hoonestuse suunas võib järgnevatel aastatel jätkuda ja ohustada tulevikus ehitiste ja inimeste vara säilimist. Kaldajoone mittepüsivust näitab maaomaniku poolt Pärnu jõe ja paadikanali kaldajoonele kalda kindlustuseks paigutatud kivirahnud. Kaldajoone muutuseid ja üleujutusriske arvestades ei ole ehituskeeluvööndi vähendamine kalda eripära arvestav.

6. Vaba liikumise ja juurdepääsutee tagamine

Kalda kaitse eesmärk on kalda vaba liikumise ning kallasrajale juurdepääsu tagamine. Pärnu jõgi on avalikult kasutatav veekogu, seega on sellel kallasrada. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 1 kohaselt on kallasrada kaldariba avalikult kasutatava veekogu ääres veekogu avalikuks kasutamiseks ja selle ääres viibimiseks, sealhulgas selle kaldal liikumiseks. Pärnu jõgi suudmest kuni Reiu jõe suudmeni kuulub laevatatavate siseveekogude hulka. Keskkonnaseadustiku üldosa seaduse § 38 lõike 2 kohaselt on kallasraja laius laevatatavatel veekogudel kümme meetrit.

¹⁵ Katastritunnus 73001:008:1203

¹⁶ Katastritunnus 73001:008:1214

¹⁷ Katastritunnus 73001:001:1512

¹⁸ Katastritunnus 73001:001:1513

¹⁹ Nähtav Maa-ameti üleujutusvaldade kaardirakendusest <https://xgis.maaamet.ee/xgis2/page/app/yua>

Vähesel määral jääb kallasrada planeeringuga hõlmatud Uuemetsa-Jõe katastriüksusele, enamjaolt on kallasrada Pärnu jõgi V2 katastriüksusel. Detailplaneeringuga on ette nähtud olemasoleva piirdeaia ning aiamaa likvideerimine osas, mis jääb Vesikaare tee 16 kinnistu piiridest väljaspoole, tagades nii selge pääsu kallasrajale. Planeeringuga on kavandatud uus piire kinnistu piirile, mis ei piira ligipääsu kallasrajale ja selle läbitavust.

Planeeringulahenduse elluviimisel on tagatud kaldal vaba liikumine ja juurdepääs Pärnu jõe kallasrajale munitsipaalomandis olevate Vesikupu tee²⁰ ja Uuemetsa-Jõe katastriüksuse kaudu ning puudub vastuolu kalda kaitse eesmärgiga.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Leelo Kukk
peadirektori asetäitja

Liis Sinijärv 5306 4783
liis.sinijarv@keskkonnaamet.ee

²⁰ Katastritunnus 73001:008:1736