



KESKKONNAAMET

Alar Karu
Viljandi Vallavalitsus
viljandivald@viljandivald.ee

Teie 03.07.2019 nr 7-2/26-29

Meie 07.08.2019 nr 7-13/19/11756-2

Nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks Valma külas Seikluspargi katastriüksustel

Looduskaitseaduse (edaspidi *LKS*) § 40 lõike 3 ja lõike 4 punkti 2 alusel esitas Viljandi Vallavalitsus Keskkonnaametile taotluse ehituskeeluvööndi vähendamiseks „Valma külas asuvate katastriüksuste Lorupi (89202:002:0049) ja Seikluspargi (89202:001:0138) detailplaneering“ (Tartu Maakorralduse OÜ, töö nr DP-0174, edaspidi *detailplaneering*) alusel¹.

Detailplaneering on algatatud Viljandi Vallavalitsuse 13.12.2017 korraldusega nr 1266 „Lorupi ja Seikluspargi katastriüksuste detailplaneeringu algatamine“ ning vastu võetud Viljandi Vallavolikogu 26.06.2019 otsusega nr 1-3/189 „Lorupi ja Seikluspargi katastriüksuste detailplaneeringu vastuvõtmine“. Keskkonnaamet on detailplaneeringu ja keskkonnamõtjude eelhinnangu eelnevalt läbi vaadanud ja seisukohad esitanud 17.09.2018 kirjaga nr 6-2/18/13767-2 ja 24.05.2019 kirjaga nr 6-2/19/3110-4.

Keskkonnaamet on tutvunud ehituskeeluvööndi vähendamise taotlusega ja selle aluseks oleva detailplaneeringu ning lisamaterjalidega. Ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtutakse LKS § 40 lõikes 1 sätestatud tingimusest: arvestatakse ranna- ja kalda kaitse eesmärgi ning lähtutakse taimestikust, reljeefist, kõlvikute ja kinnisasjade piiridest, olemasolevast teede- ja tehnovõrgust ning väljakujunenud asustusest. Vastavalt LKS §-le 34 on ranna või kalda kaitse eesmärk rannal või kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine, inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine, ranna või kalda eripära arvestava asustuse suunamine ning seal vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine. Keskkonnaamet annab oma seisukoha ehituskeeluvööndi vähendamisele iga nimetatud asjaolu kaaludes.

1. Faktilised asjaolud

Planeeringuala, mille suuruseks on 2,1 ha (edaspidi *planeeringuala*), hõlmab Viljandi maakonnas Viljandi vallas Valma külas paiknevaid Lorupi tee 2 (katastritunnusega 89202:002:0049, registriosas 3019339, edaspidi *Lorupi kinnistu*) ja Seikluspargi (katastritunnus 89801:001:0138, registriosas 4130139, edaspidi *Seikluspargi kinnistu*) katastriüksusi. Maakatastri andmeil on Lorupi kinnistu pindala 12002 m², sellest haritav maa 446 m², metsamaa 188 m², õuemaad 1230 m² ja muu maa kõlvik 10138 m². Kinnistu on 70% ulatuses ärimaa ja 30% ulatuses elamumaa sihtotstarbega. Ehitusregistri andmeil paikneb kinnistul erinevaid hooneid ja rajatisi. Maakatastri andmetel on Seikluspargi kinnistu pindala 9455 m², sellest metsamaa 8517 m², õuemaad 632 m² ja muu maa 306 m². Kinnistu sihtotstarve on maatulundusmaa 100%, ehitusregistri andmeil on kinnistu hoonestamata, kinnistule on rajatud teed ja parkimisalad.

¹ Taotlus on registreeritud Keskkonnaameti dokumendihaldussüsteemis 15.07.2019 kirjaga nr 7-13/19/11756.
Narva mnt 7a / 15172 Tallinn / Tel 680 7438 / Faks 680 7427 / e-post: info@keskkonnaamet.ee /
www.keskkonnaamet.ee / Registrikood 70008658

Kinnistud jäävad Valma küla kompaktsed ja tiheda asustusega piirkonda. Planeeringualal on olemasolev turismikeskus ja seikluspark, mis kuuluvad Lõuna-Eesti piirkonna turismivõrgustikku seiklusturismile ja aktiivsele puhkusele suunatud puhkekompleksina.

Planeeringuala piirneb põhjast Kairi tee 2 katastriüksusega (89202:002:1182), idast Võrtsjärve kaldale jäävate Järvekalda tee 16 (89202:002:0730), Järvekalda tee 14 (89202:002:0300) ja Järvekalda tee 12 katastriüksustega (89202:002:0470), lõunast Lorupi tee 2 katastriüksusega (89202:002:0049) ning läänest Sireli (89202:002:0511) ja Väljaotsa (89801:001:0137) katastriüksustega. Seikluspargi kinnistut ümbritsevad maaüksused on valdavalt elamumaa sihtotstarbega ning need on hoonestatud, välja arvatud põhjaosas Kairi tee 2 maaüksuse Seikluspargi ja Kairi tee vahele jääv ala, kus kasvab visuaalsel hinnangul kuni 20 - 30 aasta vanune lehtpuumets.

Võrtsjärve (keskkonnaregistri kood VEE2083800) ranna ehituskeeluvööndi ulatuseks on 100 meetrit põhikaardile kantud veepiirist (LKS § 38 lg 1 p 2). Kuna Valma küla on tiheasustusala, on selle piires ehituskeeluvööndi ulatuseks üldjuhul 50 m (LKS § 38 lg 1 p 3). Alal, kus ranna piiranguvööndis esineb metsamaa, rakendub täiendavalt LKS § 38 lg 2 ning ehituskeeld laieneb piiranguvööndi piirini ehk 200 meetrini veepiirist (LKS § 37 lg 1 p 1). Maakatastri alusel jääb planeeringuala Seikluspargi kinnistul metsamaale. Eelnevast tulenevalt ei jää planeeringuga käsitletav Lorupi kinnistu ehituskeeluvööndisse (välja arvatud Järvekalda teeni ulatuv olemasoleva juurdepääsutee osas). Seevastu sisuliselt kogu Seikluspargi kinnistu väljaspool olemasolevat parklat ja teed kinnistu edelaosas jääb ehituskeeluvööndisse ja uusi ehitisi on planeeritud kinnistu osale, mis on metsamaa metsaseaduse § 3 mõistes.

Planeeringu eesmärgiks on olemasolevate elamu-, äri-, ja puhkeotstarbeliste ehitiste ehitusõiguse täpsustamine ja kavandavate ehitiste ehitusõiguse määramine. Lorupi kinnistule planeeritud ehitised ei jää Võrtsjärve ehituskeeluvööndisse, mistõttu antud kinnistut järgnevalt ei käsitleta. Seikluspargi kinnistule on detailplaneeringu seletuskirja ja põhijoonise (joonis 3) kohaselt planeeritud kattega tee, parkla ja ulatuslik hoonestusala. Planeeringu joonisele kantud võrdlemisi ulatuslik hoonestusala võimaldab valida hoonete ning suuremate rajatiste asukohta ja kuju. Planeeringu kohaselt on hoonestusalale lubatud kuni 9+2 kämpingumaja (hoonete suurim lubatud ehitusalune pind kokku 2000 m², planeeringu põhijoonisele on kantud kavandavate hoonete orienteeruvad asukohad kinnistu põhja- ja lõunapiiril), hoonestusalale võib rajada ka erinevaid rajatisi.

Seikluspargi kinnistule planeeritavate ehitiste rajamiseks tehakse detailplaneeringuga ettepanek ehituskeeluvööndi vähendamiseks 100 meetrini Võrtsjärve tavalisest veepiirist. Planeeringuga kavandatud ehituskeeluvöönd on graafiliselt kantud detailplaneeringu põhijoonisele (joonis 3).

Detailplaneering on Viiratsi Vallavolikogu (haldusreformi järgselt Viljandi valla koosseisus) 30.03.2007 määrusega nr 5 kehtestatud üldplaneeringut muutev, kuna Võrtsjärve ehituskeeluvööndisse kavandavate ehitiste jaoks on vaja ehitusvööndit vähendada. Detailplaneering on üldplaneeringuga määratud maakasutuse põhimõtetega kooskõlas.

Viljandi Vallavalitsus põhjendab ehituskeeluvööndi vähendamise vajadust võimalusega piirkonda arendada ning laiendada seiklusturismile ja aktiivsele puhkusele suunatud puhkekompleksi. Planeeringu käigus koostatud keskkonnamõjude eelhindangu analüüsi kohaselt ei kavandata alale olulise keskkonnamõjuga objektide ehitamist.

2. Kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine

Kalda kaitse eesmärk on vastavalt LKS §-le 34 kaldal asuvate looduskoosluste säilitamine.

Planeeringuala ei paikne kaitsealal, hoiualal, püsielupaigas ega kaitstava looduse üksikobjkti kaitsevööndis. Keskkonnaregistri andmetel ei asu planeeringualal kaitstavate liikide elupaiku ega kasvukohti.

Seikluspargi kinnistul on katastriüksuse plaani kohaselt valdav metsamaa kõlvik (8517 m²). Planeeringuala reljeef on tasane, kallete ja küngasteta. Maa-ameti geoportaalil toodud mullakaardi

andmetel on Seikluspargi kinnistu metsamaal tegu gleistunud rähk- ja klibumuldadega ning leostunud ja leetjate gleimuldadega.

Hoonestusala ning sealsed kämpingumajade asukohad on planeeritud Seikluspargi kinnistu lõuna- ja põhjaossa. Kinnistu keskele metsamaale hooneid planeeritud ei ole.

Metsaregistris puuduvad kinnistu metsa kohta inventeerimisandmed. Maa-ameti xGIS kaardirakenduses toodud ajalooliste kaartide kohaselt oli Valma küla keskosa, sh Seikluspargi kinnistu nii 1968. aasta kui 1975. aasta kaardi alusel enamjaolt looduslik rohumaa. 1993. aasta ortofoto alusel oli planeeringus kavandatud hoonestusala Seikluspargi kinnistu põhjapiiril metsavaba, kinnistu keskosas oli aga juba puistu. Seega on Seikluspargi kinnistul planeeritaval hoonestusalal kasvav lehtpuu enamusega puistu ligikaudu 20 – 30 aastane ja tekkinud varasemale rohumaale. Tegemist sisuliselt isoleeritud metsalaiguga (pindala kokku u 1,5 ha) ümbritsevate hoonestualade keskel ning sellel puudub ühendus looduslike rannakooslustega.

Detailplaneeringuga kavandatud kämpingute ehitusalal metsakooslus hävineb. Hoonete rajamise ja kasutuselevõttuga muutub ka kõlviku praeguseks kujunenud struktuur, kuid hoonestusala jääb Seikluspargi kinnistu põhja- ja lõunapoolsetele noorte puistutega aladele ning ehitusalade vahel säilitatakse vanem puistu. Planeeringuala kontaktvööndis olev rannaala ning ümbritsevad kinnistud on juba hoonestatud ning looduslikud kooslused seal inimtegevuse tulemusel hävinud või tugevalt mõjutatud.

Vastavalt Viljandi maakonnaplaneeringule 2030+ (kehtestatud riigihalduse ministri 06.04.2018 käskkirjaga nr 1.1-4/75) kuulub Võrtsjärve rannavöönd (st nii maismaal kui järvel mõnesaja meetri laiuse vööndina) Valma küla piirkonnas rohekoridorina rohelisse võrgustikku. Ehkki planeeringualal paikneva metsatuka puhul on tegemist hoonestatud alade vahel paikneva loodusliku taimkattega alaga, on detailplaneeringus leitud, et planeeringulahendus rohevõrgustiku toimimist oluliselt ei pärsi. Rohevõrgustiku toimimise tagamiseks seatakse detailplaneeringus ka täiendavad tingimused (teatud metsaalade säilitamise kohustus, ehitusalade arvelt haljastuse kompenseerimine jne). Rannal paikneva metsa kaitse eesmärgiks on ka puhkeetingimuste säilitamine. Lähtudes antud metsatuka eripärast (erakasutuses olev väikesepindalaline noor lehtpuumets), ei oma see iseenesest olulist puhkemajanduslikku väärtust. Seega kämpingumajade rajamine ja seonduvate rajatiste paigaldamine metsatukas selleks sobivaimatesse kohtadesse ei ole vastuolus eelviidatud kaitse eesmärgiga.

Arvestades eelnevat, kinnistu ning seda ümbritsevate alade varasemat ja praeguseks välja kujunenud maakasutust ja looduslikke olusid, **võib kavandatud arendustegevuse mõju ranna looduskooslustele tervikuna hinnata tagasihoidlikuks.**

3. Inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine

Võrtsjärve ranna kaitse-eesmärk on inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju piiramine.

Planeeringuga kavandatud hoonestuse rajamisega kaasneb vähesel määral küll inimmõju intensiivistumine ehitusalade vahetus ümbruses ja all, kuid arvestades kinnistu paiknemist tiheasustusalal ja piirkonna senist kasutust maakonna olulise puhkealana, ei oma see märkimisväärset täiendavat negatiivset mõju. Seikluspargi kinnistul paiknevad juba olemasolevad puhkerajatised (õhuliin/tross üle kinnistu, parkla, pinnastee), mille tõttu on katastriüksus inimtegevusest juba mõjutatud. Samuti säilitatakse vanem metsaosa.

Hoonestusala moodustab Lorupi kinnistul olemasoleva peamaja ja teiste puhkerajatistega ühtse terviku. Veevarustus ja reovee käitlemine lahendatakse Lorupi kinnistu baasil.

Kuna planeeritakse olemasoleva puhkekompleksi laiendust, ei suurene planeeringu elluviimisel eeldatavasti veekogu ranna tallamiskoormus, mis võiks oluliselt kahjustada kalda taimestikku või pinnast, sest planeeritav puhkeala on otsesest rannavööndist eraldatud ning läheduses paikneval rannal on supluskoht, mis on juba aktiivses kasutuses.

Kokkuvõttes ei kaasne detailplaneeringu elluviimisega eeldatavalt olulist inimtegevusest lähtuva kahjuliku mõju suurenemist Võrtsjärve rannale.

4. Kalda eripära arvestav asustus

Kalda kaitse eesmärk on kalda eripära arvestava asustuse suunamine. LKS § 40 lõike 1 kohaselt tuleb ehituskeeluvööndi vähendamisel lähtuda reljeefist, kinnisasjade piiridest ja väljakujunenud asustusest.

Planeeringuala on ühtlase reljeefiga ilma olulise kaldeta Võrtsjärve suunas. Senised ja uued kavandatud hoonestusalad jäävad tasasele alale. Võrtsjärve ranna-ala ei ole Seikluspargi kinnistul üleujutatav. Planeeringulahendusega ei nähta ette pinnase ümberpaigaldamist.

Planeeringuala jääb tiheasustusega piirkonda. Seikluspargi katastriüksust ümbritsevad valdavalt juba hoonestatud alad, põhjaosas ka metsamaa.

Kavandatavate ehitiste rajamisega ei muudeta piirkonnas senist asustusmustrit ning säilitatakse kinnistule ja piirkonnale omane maakasutus. Seega on Seikluspargi katastriüksusele planeeritavad ehitised kooskõlas piirkonna praeguse asustusmustriga.

Juurdepääs Seikluspargi kinnistule toimub mööda Lorupi ja Järvekalda teed. Vajadus täiendavate juurdepääsuteede rajamiseks puudub, seega on katastriüksusele hea juurdepääs olemasolevatelt teedelt, planeeringulahendus arvestab olemasoleva teedevõrguga. Planeering arvestab vee- ja kanalisatsiooni lahenduses olemasolevate tehnovõrkudega.

Planeeringuala jääb Seikluspargi kinnistul metsamaa erisust arvestades kogu ulatuses ehituskeeluvööndisse, mistõttu ei ole võimalik hoonestust rajada väljapoole ehituskeeluvööndit.

Kuna tegemist on väljakujunenud puhke- ja turismipiirkonnaga ning tiheasustusalaga, kus detailplaneeringu ellurakendamisel säilitatakse ka vanem või väärtuslikum kõrghaljastus, siis arvestab detailplaneering olemasoleva asustusega ning Võrtsjärve ranna eripäradega.

5. Vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine

Võrtsjärve ranna kaitse-eesmärk on vaba liikumise ja juurdepääsu tagamine.

Planeeringuala ja Võrtsjärve tavalise veepiiri vahelisele alale jääb avalikus kasutuses olev Järvekalda tee ning hoonestusalad. Seega ei takista planeeringu realiseerimine senisega võrreldes vaba liikumise võimalusi kallasrajal.

Eelnevast lähtudes ei ole detailplaneering vastuolus eesmärgiga tagada kalda-aladel vaba liikumine ja juurdepääs.

6. Kokkuvõtte erandi tegemise võimalikkuse kohta ehituskeeluvööndi vähendamise osas.

Lähtudes eeltoodust, LKS §-s 40 sätestatust ning arvestades, et planeeringuala paikneb Viljandi vallas Valma külas ajaloolise asustusega piirkonnas, hoonestamine ei mõjuta oluliselt looduskooslusi ega kaitstavaid loodusväärtusi, inimtegevusest lähtuvalt ei teki senisega võrreldes olulist negatiivset mõju ning kallasrajale ligipääsu ei takistata, annab **Keskkonnaamet nõusoleku Võrtsjärve ranna ehituskeeluvööndi vähendamiseks** Viljandi maakonnas Viljandi vallas Valma külas Seikluspargi katastriüksusel detailplaneeringu „Valma külas asuvate katastriüksuste Lorupi (89202:002:0049) ja Seikluspargi (89202:001:0138) detailplaneering“ (Tartu Maakorralduse OÜ, töö nr DP-0174) alusel detailplaneeringu joonisel „Põhijoonis (joonis 3)“ näidatud ulatuses.

Keskkonnaamet nõustub ehituskeeluvööndi vähendamisega lähtudes Viljandi Vallavalitsuse poolt esitatud detailplaneeringu lahendusest, millega täpsustatakse olemasolevate elamu-, äri-, ja puhkeotstarbeliste ehitiste ehitusõigus ja määratakse ehitusõigus kavandatavatele ehitistele.

Keskkonnaameti nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks kehtib ainult antud detailplaneeringu lahendusele. Planeeringulahenduse muutmisel (millega kaasneb muutus planeeringuala ehituskeeluvööndisse jääva osa kasutuse viisis ja intensiivsuses) võivad kaasneda kalda kaitse eesmärkidele avalduvad mõjud, mida käesolevas ehituskeeluvööndi vähendamises ei ole kaalutud. Sellisel juhul käesolev ehituskeeluvööndi vähendamise otsus ei kehti ja rakendub LKS järgne ehituskeeluvööndi ulatus ning ehitustegevuse kavandamisel tuleb taotleda Keskkonnaametilt uus nõusolek ehituskeeluvööndi vähendamiseks.

Lugupidamisega

(allkirjastatud digitaalselt)

Leelo Kukk
peadirektori asetäitja peadirektori ülesannetes

Hille Lapp 510 1507
hille.lapp@keskkonnaamet.ee